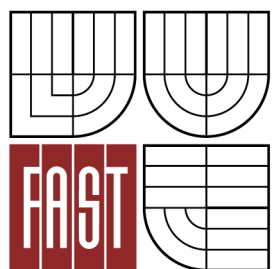




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV GEODÉZIE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
Institute of Geodesy

SROVNÁNÍ PŘEDPISŮ Z OBLASTI EVIDOVÁNÍ VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM V ČR A VYBRANÝCH STÁTECH

**COMPARISON OF THE REGULATIONS IN THE FIELD OF REAL ESTATES PROPERTY
RIGHTS IN CZECH REPUBLIC AND IN SELECTED COUNTRIES**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ONDŘEJ STRAKA

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. JIŘÍ VONDRÁK, Ph.D.

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3646 Geodézie a kartografie
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s kombinovanou formou studia
Studijní obor	3646R003 Geodézie a kartografie
Pracoviště	Ústav geodézie

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Straka Ondřej
Název	Srovnání předpisů z oblasti evidování vlastnických práv k nemovitostem v ČR a vybraných státech
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2014
Datum odevzdání bakalářské práce	29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014



doc. RNDr. Miloslav Švec, CSc.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Manthorpe, J. et. al.: Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation, UNECE, London 2000
Wolf, P. & Ghilani, C.: Elementery Surveying, Upper Saddle River, NJ.: Prentice-Hall, 2006
Suchánek, V.: Katastr v některých evropských zemích, VÚGTK, Zdíby, 1993
United Kingdom. Land Registration Act 2002. In UK Public General Acts. 2002, ch. 9.
Dostupný také z WWW:
http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/pdfs/ukpga_20020009_en.pdf
España. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. In Boletín Oficial del Estado. 2004, núm. 58, p. 10137 - 10154. Dostupný také z WWW:
http://www.catastro.meh.es/pdf/trl_000104_0503.pdf

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)


Vyhledejte a nastudujte katastrální předpisy ve dvou státech Evropy. Tyto předpisy srovnajte s aktuální situací v ČR, zaměřte se na významné rozdíly v evidenci a změnách vlastnických práv. Výsledná zjištění koncipujte jako srovnávací studii s případnými příklady rozdílného přístupu.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).




Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Práce se zabývá předpisy pro evidování práv k nemovitostem. Na stručný úvodní přehled o fungování katastrálních systémů v Evropě navazuje detailní popis situace ve Španělsku a ve Velké Británii. Nejprve je podáno historické pozadí současného stavu, následuje jeho podrobný popis a srovnání zákonů a předpisů v těchto zemích s jejich obdobou v ČR. Výklad je doplněn konkrétními příklady.

Klíčová slova

evidování práv, nemovitost, katastr, registr, Evropa

Abstract

The bachelor's thesis deals with the regulations in the field of real estates property rights. A concise introductory outline presenting the way cadastral systems function in Europe is followed by a detailed description of the respective situation in Spain and in Great Britain. The historical background to the current state of things is explained first. The second part consists of a detailed description of the systems in both countries and offers also a comparison of the laws and regulations in these countries with their counterparts in the Czech Republic. Concrete examples amend the text.

Keywords

registration of rights, real estate, cadastre, register, Europe

Bibliografická citace VŠKP

STRAKA, Ondřej. *Srovnání předpisů z oblasti evidování vlastnických práv k nemovitostem v ČR a vybraných státech*. Brno, 2015. 70 s., 15 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Jiří Vondrák, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28.5.2015

.....
Ondřej Straka

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

Prohlášení:

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 28.5.2015

.....

Ondřej Straka

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu práce, Ing. Jiřímu Vondrákovi, Ph.D., za trpělivost a za cenné komentáře a připomínky k jejímu obsahu. Rád bych také poděkoval své rodině za podporu během celého průběhu studia.

Obsah

Obsah	9
1 Úvod	10
2 Stručný přehled situace v zemích EU	11
2.1 Klasifikace katastrálních systémů	12
3 Evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Španělsku	14
3.1 Historický přehled	14
3.1.1 Vývoj katastru do poloviny 19. století	14
3.1.2 Vývoj katastru od poloviny 19. století do roku 1906	16
3.1.3 Vývoj katastru od roku 1906 do občanské války	18
3.1.4 Vývoj katastru od občanské války do současnosti	20
3.2 Katastr nemovitostí	22
3.2.1 Legislativní vymezení	22
3.2.2 Organizační zabezpečení	23
3.2.3 Vymezení a struktura evidovaných údajů	25
3.2.4 Katastrální hodnota	26
3.2.5 Katastrální reference	28
3.2.6 Katastrální řízení	29
3.2.7 Prohlášení, sdělení a žádosti	30
3.2.8 Opravy chyb v katastru	32
3.2.9 Inspekční řízení	33
3.3 Registr vlastnictví	34
3.3.1 Legislativní vymezení a organizační zabezpečení	35
3.3.2 Základní principy	35
3.3.3 Vedení registru vlastnictví a struktura evidovaných údajů	36
4 Evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Velké Británii	39
4.1 Vlastnické a nájemní právo	39
4.2 Zákonná a ekvitní práva	41
4.3 Historický přehled	42
4.3.1 Vývoj do poloviny 19. století	42
4.3.2 Vývoj od roku 1862 do roku 1925	43
4.3.3 Vývoj od roku 1925 do současnosti	44
4.4 Legislativní vymezení	45
4.5 Registr nemovitostí	46
4.6 Základní principy	47
4.7 Druhy evidovaných a neevidovaných údajů	47
4.7.1 Vlastnická práva, dlouhodobé nájmy a práva zástavní	48
4.7.2 Neopominutelná práva	49
4.7.3 Vedlejší práva	50
4.8 Mapové podklady a grafická znázornění	51
4.8.1 Plán převodu	52
4.8.2 Plán titulu	54
4.9 Obecné a přesně určené hranice	55
4.10 Neregistrované nemovitosti	58
5 Závěr	61
6 Seznam použité literatury a zdrojů	64
7 Seznam příloh	70

1 Úvod

Cílem této bakalářské práce je přinést základní informace o katastrálních předpisech ve vybraných evropských státech a porovnat systémy pro evidování práv k nemovitostem v těchto státech s aktuální situací v České republice.

Problematika katastru a evidování práv k nemovitostem obecně patří k důležitým aspektům geodézie. Zároveň se jedná o oblast, která je výrazně odvislá od právního uspořádání v té které zemi. Studium zahraničních katastrálních systémů a jejich srovnání se systémem, který existuje v tuzemsku může být přínosné z mnoha důvodů. V pohledu z širší, mezinárodní perspektivy může řada rysů domácího uspořádání nabýt nového významu: ukáže se například, že mnohé věci, které u nás fungují a které vnímáme jako samozřejmost jinde vůbec samozřejmě být nemusí. Že mnohé problémy, se kterými se potýkáme byly jinde uspokojivě vyřešeny. Anebo bude naopak patrné, že určité obtíže jsou univerzální a projevují se obdobně i ve zcela odlišných systémech.

V případě zemí Evropské unie existuje navíc ještě jeden důvod, proč se o jejich katastrální systémy zajímat. Přestože katastrální problematika není sama o sobě předmětem evropské integrace, uplatňování společných politik v některých jiných oblastech vyžaduje přístup k informacím evidovaným v katastrech nebo jiných obdobných seznamech v jednotlivých členských zemích. Jejich podoba tak může nepřímo ovlivnit podobu předpisů, které budou uplatňovány i v ČR.

Předkládaná práce se proto pokusí na počátku velmi stručně charakterizovat situaci v EU jako celku a klasifikovat katastrální systémy jednotlivých evropských zemí do několika skupin. Následně se bude podrobněji zabývat situací ve dvou vybraných státech.

Povaha této práce s sebou přináší jeden problém, který se týká prakticky veškerého dalšího textu a který je proto nutné zmínit hned v úvodu. Jedná se o překlad a používání českých ekvivalentů cizojazyčných odborných termínů. Mnoho z nich je vysoce specifických, takže jsou obsaženy pouze v technických nebo právnických slovnících, některé z nich však ani tam ne a pro takové zřejmě dosud neexistuje oficiální český ekvivalent. Pro překlad termínů z angličtiny jsem používal slovníky uvedené v seznamu literatury pod body [1] [2] [3], pro překlad ze španělštiny pak slovník [4]. Překlad termínů v těchto zdrojích neuvedených jsem se snažil volit tak, aby český ekvivalent co nejvěrněji odpovídal jejich významu a aby v textu zároveň nepůsobil příliš uměle či neobratně. V několika případech se odchyluji od oficiálního překladu, pokud je tento v daném kontextu matoucí či zavádějící. Pro zachování přesnosti bude proto v celé práci zachována následující konvence: při prvním a/nebo nejdůležitějším použití nového termínu, nebo všude tam kde to přispěje k větší srozumitelnosti bude za českým překladem vždy v závorce kurzívou uvedena i originální podoba použitého pojmu.

2 Stručný přehled situace v zemích EU

I když je většina evropských států v současnosti členy Evropské unie, jejíž podstatou je harmonizace a sjednocování předpisů upravujících jednotlivé obory lidské činnosti, katastrální systémy a systémy pro evidování práv k nemovitostem zůstávají napříč jednotlivými evropskými zeměmi velmi rozmanité. Z velké míry je tomu tak proto, že zakládací smlouvy EU výslovně vyčleňují „systémy vlastnictví majetku“ ze společných evropských politik a to, jakým způsobem se stanoví pravidla pro evidenci nemovitostí, zůstává plně v kompetenci jednotlivých států [5]. Neexistuje a v blízké budoucnosti existovat nebude nic jako jednotný evropský katastr. V případě České republiky tak sice vstup do EU přinesl v této oblasti některé dílčí změny a nové povinnosti, základní principy systému, který vznikl v roce 1993, nicméně zůstaly nezměněny.

Přestože ale nejsou systémy evidence práv k nemovitostem zahrnuty do evropské integrace přímo, dotýká se jich tento proces alespoň zprostředkovaně. Tento nepřímý vliv přichází ze dvou hlavních směrů. Za prvé, mnoho oblastí, které předmětem společné evropské politiky jsou (zemědělství, ochrana životního prostředí aj.), vyžaduje spolehlivá prostorová a geomatická data. Pravidla pro jejich shromažďování a poskytování stanovila především směrnice INSPIRE [6], a přestože tato směrnice výslovně neurčuje, že požadovaná data musí pocházet z existujících katastrů (samotné slovo katastr je v tomto dokumentu zmíněno pouze okrajově v jednom bodě), představují tyto logicky nejdostupnější a zpravidla i nejúplnější zdroj požadovaných informací.

Druhým, aktuálně nepříliš zmiňovaným faktorem, který může v budoucnu ovlivnit podobu evropských systémů pro evidování práv k nemovitostem, jsou dlouhodobé snahy o prosazení jednotného poskytování finančních služeb na celém území EU. Již od 60. let existuje projekt označovaný jako „eurohypotéka“ (*Euromortgage*), jehož podstatou je sjednocení pravidel, které by umožnilo, aby banky a finanční instituce v jednom státě běžně poskytovaly půjčky oproti zástavám na nemovitosti ve státě jiném. V současnosti je to vzhledem ke zcela odlišným systémům pro evidování a ochranu práv k nemovitostem pro tyto instituce příliš riskantní a snaha o omezení tohoto rizika může postupně vést k tlakům na větší unifikaci a v horizontu mnoha desítek let případně až ke vzniku jednotného evropského systému pro ochranu práv k nemovitostem [5].

Tyto skutečnosti vedou k potřebě přinejmenším volné a nezávazné koordinace katastrálních systémů mezi jednotlivými členskými zeměmi EU. Za tímto účelem vznikly celounijní organizace, jejichž členy jsou národní instituce zodpovídající za problematiku evidování nemovitostí a práv k nemovitostem v jednotlivých státech. Jedná se především o *Stálou komisi pro katastr v Evropské unii*¹ (*Permanent Committee on Cadastre in the European Union*) a *Evropskou asociaci registrátorů půdy*² (*European Land Registry Association*). Tyto organizace nemají žádné výkonné pravomoci a jejich význam je tak především výzkumný a poradní: jejich posláním je analýza situace v jednotlivých zemích, sdílení informací a předávání příkladů dobré praxe mezi jednotlivými členskými zeměmi. Tyto aktivity vrcholily v období před zhruba deseti lety v souvislosti s přijetím 10 nových členských zemí, včetně České republiky, do EU. Zejména pro Stálou komisi pro katastr bylo v této době vypracováno množství analýz, které jsou nyní vesměs veřejné a dostupné v elektronické podobě. Přímo či nepřímo bylo vyjádřeno přesvědčení, že výše zmíněné sdílení informací bude převážně jednosměrné. Jinak řečeno, že katastrální systémy nových členských zemí z bývalého východního bloku jsou obecně méně vyspělé a že především

¹ <http://www.eurocadastre.org/>

² <http://www.elra.eu/>

tyto země by mohly profitovat z přijetí některých pravidel a postupů zavedených v původních státech EU [7] [8].

2.1 Klasifikace katastrálních systémů

Problematika srovnání katastrálních systémů v různých státech je v české odborné literatuře poměrně opomíjené téma, nepočítáme-li stručnou a dnes již poměrně starou publikaci V. Suchánka, která podává základní informace o katastru ve třech evropských státech (Nizozemí, Švédsko, Norsko) [9]. Zahraničních zdrojů je podstatně více, vedle analýz dostupných prostřednictvím Stálé komise pro katastr v EU existují také studie, které zahrnují i velký počet evropských zemí mimo EU, případně i některé oblasti zámořské – viz např. [10] [11]. Přestože katastrální systém každého státu je do určité míry jedinečný, v mnohých rysech se zároveň podobá uspořádání, které platí i jinde a jednotlivé země tak lze podle různých kritérií rozdělit do několika skupin. Takových kritérií je možné vymyslet mnoho, reprezentativní výčet zaměřený zejména na srovnání starých a nových členských zemí EU podává např. Pérez [8]. Pro účely této práce se jako nejvhodnější jeví klasifikace vycházející z toho, k jakým účelům slouží informace uvedené v katastru a jak je v té které zemi institucionálně zajištěno evidování práv k nemovitostem. Podle [12] tak můžeme země EU rozdělit do třech základních skupin.

První skupinu tvoří státy, v nichž evidenci nemovitostí pro účely státní správy (zejm. pro účely daňové, ale i jiné) a evidenci za účelem ochrany vlastnických práv zajišťuje jedna a tatáž instituce a oba typy informací jsou stále udržovány ve vzájemném souladu. Do této kategorie spadá samozřejmě Česká republika, z dalších států lze namátkou uvést např. Slovensko, Maďarsko, Belgie či Nizozemí.

Druhou skupinu tvoří státy, v nichž vedle sebe existují dvě nezávislé instituce: jednak katastr nemovitostí, jehož evidence ovšem slouží pouze pro potřeby státní správy a fakt, že je v něm určitá osoba u dané nemovitosti zapsána jako vlastník, nijak nechrání její vlastnická práva jako taková. Jejich evidencí a ochranou je pověřena další, v zásadě zcela nezávislá instituce. Tuto druhou kategorii států můžeme ještě dále rozdělit na dvě podskupiny podle toho, zda obě instituce sdílejí nějakou společnou bázi dat, nebo zda fungují zcela nezávisle. Mezi země, v nichž funguje systém založený na sdílení společných informací, lze zařadit např. Finsko, Švédsko či Slovensko. Zcela nezávislé instituce pak existují např. v Dánsku, Španělsku či Lucembursku.

Do třetí skupiny patří státy, v nichž katastr v pravém slova smyslu neexistuje. To nutně neznamená, že v nich není přítomný žádný systém evidence, charakteristickým rysem těchto zemí ale je, že evidence zde není povinná a že tedy existuje určitá část nemovitostí, která není nikde registrována. Vlastník prokazuje své právo k takovému nemovitostem pouze na základě kupní smlouvy nebo jiné podobné listiny, veškeré spory či pochybnosti lze v takovém případě řešit pouze soudně. V Evropě jsou státy tohoto typu ve výrazné menšině, jedná se pouze o Velkou Británii, Irsko a Maltu. Podobný systém ale existuje v mnoha mimoevropských zemích, především bývalých britských koloniích³.

Je nutné poznamenat, že uspořádání v jednotlivých zemích se může stát předmětem mírných či radikálních reforem a zařazení země do té které skupiny se tak samozřejmě

³ To se do značné míry týká i USA, i když zde prodělala pravidla pro evidování nemovitostí další a poměrně složitý vývoj a navíc se liší napříč jednotlivými státy. Podobně jako ve Velké Británii ani zde vesměs neexistuje kompletní evidence, z níž by bylo možné snadno získat informace o všech právech vázaných k určité nemovitosti, včetně např. věcných břemen apod. V mnoha státech USA existují tzv. pozemkové soudy (*land courts*), které se zabývají výlučně registrací a řešením sporů týkajících se vlastnických a dalších práv k nemovitostem [13]

může v čase měnit. Obdobně státy, jejichž katastrální systémy jsou si dnes poměrně podobné, mohou mít v tomto ohledu odlišnou historii. Například Nizozemí je dnes typickým příkladem první skupiny zemí a podle informací uvedených v [14] je jeho současný katastrální systém poměrně podobný, alespoň z „technického“ hlediska, systému který známe v ČR. První katastr, který zde byl budován v době francouzské okupace za napoleonských válek byl ovšem určen čistě k daňovými účelům a teprve v průběhu dalšího vývoje byl sloučen s registrem práv a nabyl své dnešní podoby.

Veškerý další text práce bude zaměřen na podrobný popis systémů pro evidování práv k nemovitostem ve dvou konkrétních zemích. Studované země byly zvoleny tak, aby se v tomto ohledu co nejvíce lišily od České republiky. S přihlédnutím k uvedené klasifikaci byl tedy vybrán jeden stát z druhé skupiny, konkrétně Španělské království (dále jen „Španělsko“) a jeden stát ze skupiny třetí, a to Spojené království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „Velká Británie“).

3 Evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Španělsku

Základní charakteristikou evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Španělsku je skutečnost, že zde existují paralelně dvě instituce, které tuto úlohu plní. Každá z těchto institucí se ovšem zaměřuje na evidenci poněkud jiných údajů týkajících se nemovitostí a nakládání s nimi a žádná tedy neobsahuje kompletní data v celé šíři. **Katastr nemovitostí** (*catastro inmobiliario*) je veřejný seznam, který eviduje údaje o nemovitostech především pro daňové a poplatkové účely. Fakt, že určitá nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí, tedy nepředstavuje doklad vlastnictví a neposkytuje také vlastníku dané nemovitosti v tomto směru žádnou právní ochranu. Pro tento účel byla zřízena druhá z uvedených institucí – tzv. **registr vlastnictví** (*registro de la propiedad*).

V následujících kapitolách bude nejprve uveden stručný historický přehled, který se zaměří především na vývoj katastru nemovitostí (vývoj registru vlastnictví byl podstatně přímočařejší a méně komplikovaný, proto budou v jeho případě uvedeny pouze základní milníky). Poté bude popsána úloha, institucionální a legislativní zakotvení a způsob fungování obou výše zmíněných institucí.

V úvodu je nutné zmínit ještě skutečnost, že dvě oblasti Španělska – Baskické autonomní společenství (zahrnuje provincie Araba, Bizkaia a Gipuzkoa) a provincie Navarra mají z historických a politických důvodů zcela odlišné a samostatné katastrální systémy [15]. Veškeré další informace týkající se Španělska je tedy nutné chápat s výhradou, že se nevztahují na území těchto dvou oblastí.

3.1 Historický přehled

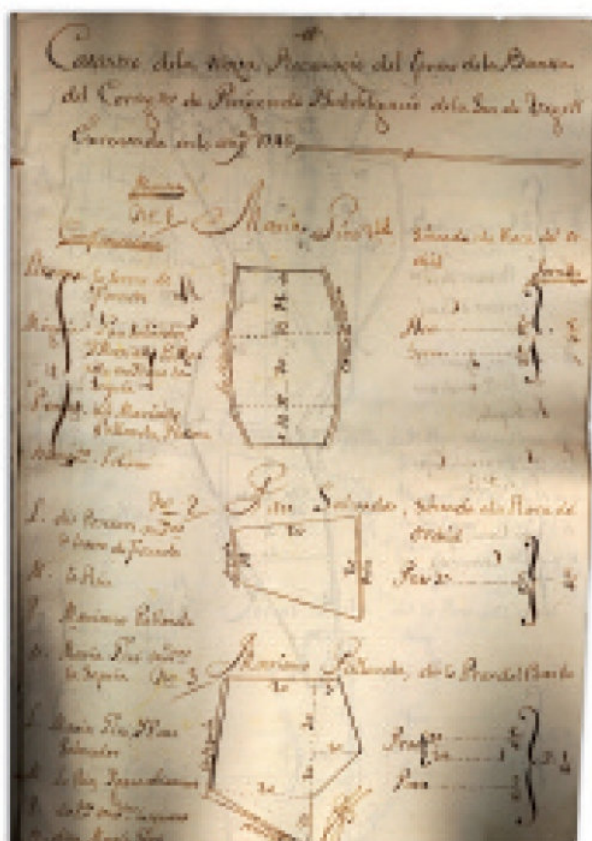
3.1.1 Vývoj katastru do poloviny 19. století

První systém souhrnného evidování osob a jejich nemovitého majetku na území dnešního Španělska se datuje do období římské nadvlády, tj. zhruba od 2. století př. n. l. do 5. století našeho letopočtu [16]. V této souvislosti stojí za připomenutí, že původ samotného slova „katastr“ je nejčastěji vysvětlován jako zkomolenina z latinského výrazu „capitastrum“, tedy doslova „soupis hlav“ (caput = hlava, tastrum = listina) [17]. Po pádu římské říše a dobytí většiny Pyrenejského poloostrova Araby vznikl další obdobný systém v 8. století. Maurská daňová soustava byla postavena na čtyřech zdrojích: pozemkové dani, dani z hlavy, celních poplatcích a poplatcích ze zemědělské produkce. Výběr první a poslední z uvedených daní vyžadoval existenci seznamu obsahujícího základní údaje o všech nemovitostech na území pod maurskou vládou. Po vytlačení Arabů z Pyrenejského poloostrova v průběhu 15. století ale i tento systém zanikl a ve prvních stoletích raného novověku nebyl nemovitý majetek na území dnešního Španělska jakkoli systematicky evidován [15].

Další etapa v katastrální historii Španělska je spojena s obdobím osvícenství. V průběhu 18. století došlo ke vzniku tří katastrů, které měly vždy pouze regionální působnost (což bylo dáno skutečností, že Španělsko bylo v této době stále pouze personální unií dvou formálně nezávislých států – Kastilie a Aragonie, a každé z těchto území si stále zachovávalo vlastní politický a soudní systém). Důvodem jejich vzniku byla ve všech případech potřeba reformovat zastaralou a dlouhodobě nevyhovující daňovou soustavu, která se vyznačovala značnou nepřehledností a velkým množstvím výjimek a privilegií, které

největší vlastníky půdy (převážně vyšší šlechtu a církev) prakticky plně osvobodzovaly od daňové povinnosti [18].

Patiňův katastr⁴ (*Catastro de Patiño*, případně též *Catastro de Cataluña*) byl budován od roku 1715 na území dnešního Katalánska. V počáteční fázi byly nemovitosti evidovány pouze textovým popisem, zhruba od roku 1720 byl tento popis doplněn i grafickými náčrtů a přibližným měřením obvodu parcel a určením jejich výměry. Patiňův katastr se podařilo uvést v platnost a na území dnešního Katalánska fungoval až do poloviny 19. století [15].



Obr. 1 Náčrt pocházející z Patiňova katastru kolem roku 1720 (převzato z [16])

Generální planimetrie Madridu (*Planimetría General de Madrid*). Tento poněkud neobvyklý název označuje malý katastr, který zahrnoval nemovitosti pouze na území hlavního města Madridu a jeho nejbližšího okolí. Katastr byl vytvořen převážně v letech 1749-1752 a při jeho vzniku a vedení se uplatnily především pozitivní zkušenosti získané v případě Patiňova katastru. Rovněž tento katastr se podařilo prosadit a díky jeho uvedení v platnost mohla být zrušena zastaralá středověká daň nazvaná *regalía de aposento* (doslova „poplatek z příbytku“) [18].

Ensenadův katastr⁵ (*Catastro de Ensenada*) představoval z těchto tří katastrů zdaleka nejambicióznější projekt, jak svou teritoriální působností (měl zahrnovat veškeré území Kastilie s výjimkou Madridu), tak zejména rozsahem a kvalitou údajů, které měly

⁴ Je pojmenován po svém tvůrci, kterým byl don José Patiño y Rosales, předseda Nejvyšší vládní a soudní rady Aragonského království za vlády krále Filipa V.

⁵ Rovněž tento katastr nese ve svém názvu jméno svého iniciátora a tvůrce – Zenóna de Somodevilla, markýze z Ensenady, který byl za vlády krále Ferdinanda VI ministrem současně zodpovědným za finance, armádu a námořnictvo a za americké kolonie.

být evidovány. Na rozdíl od předchozích dvou ovšem Ensenadův katastr nakonec nikdy nevstoupil v platnost.

Ensenadův katastr byl od počátku koncipován jako podklad pro výběr jednotné daně, která by nepřipouštěla žádné výjimky a privilegia a která by byla rovnoměrně odstupňována od hodnoty nemovitého majetku a od výše příjmů každého poplatníka. Vedle údajů o nemovitostech byly proto evidovány i osobní údaje o všech obyvatelích a o jejich příjmech a rovněž údaje důležité pro vyčíslení hodnoty zemědělské produkce (např. počet ovocných stromů, počet kusů dobytka apod.). Vznik katastru vyžadoval vyšetření situace v necelých 15 000 městech a obcích na území Kastilie, výsledky byly zaznamenány do zhruba 80 000 svazků pozemkových knih. Katastr byl zřízen královským dekretem z roku 1749 a první práce se rozběhly na přelomu let 1749 a 1750. Původní plán počítal s přítomností geometrů v komisích, které budou vyšetřovat situaci v jednotlivých městech a obcích, součástí celého procesu tedy měly být původně i měřické práce, které by vedly k vytvoření katastrální mapy. V letech 1750-1751, ve kterých probíhala „pilotní“ fáze vytváření katastru ve vybraných městech a obcích, se nicméně ukázalo, že původní projekt je nerealisticky náročný vzhledem k dostupnému množství odborníků, kteří mohli být do daného úkolu zapojeni. To vedlo k následnému zjednodušení celého postupu, které dopadlo zejména na rozsah měřických prací. Ty byly z velké části zastaveny, místo geometrů zaujali rychle vyškolení místní „odborníci“ a přesné měření bylo nahrazeno pouhým vytvářením přibližných náčrtů hranic parcel a obcí.

Tempo prací se značně zpomalilo poté, co byl markýz z Ensenady v důsledku politických intrik odvolán v roce 1754 z funkce ministra, práce nicméně pokračovaly až do roku 1757. Tehdy se již ovšem proti myšlence Ensenadova katastru a jednotné daně angažovala silná opozice, zejména ze strany dosud privilegovaných velkých vlastníků půdy. Smrt krále Ferdinanda VI. v roce 1759 pak znamenala definitivní konec nadějí na uvedení Ensenadova katastru v platnost, přestože toto dílo bylo v této době již prakticky dokončené [18]. V této souvislosti se nabízí paralela s velmi podobným vývojem na našem území při nahrazení tereziánského katastru katastrem josefským [17]. V obou případech byl navržen systém, který byl v porovnání s dosavadním stavem jednoznačně přesnější a spravedlivější, v rámci technických možností své doby se jej podařilo z větší míry realizovat, jeho zavedení do praxe ovšem následně ztroskotalo z čistě politických důvodů. V případě Španělska, resp. Kastilie se tak opozici proti katastrální reformě podařilo udržet stávající stav po dobu následujících téměř sta let.

3.1.2 Vývoj katastru od poloviny 19. století do roku 1906

V polovině 19. století, konkrétně počínaje rokem 1845, proběhla ve Španělsku tzv. **Monova daňová reforma**. Zřejmě pod vlivem negativních zkušeností se zaváděním Ensenadova katastru byl zvolen opačný postup než o sto let dříve. Místo toho, aby byl napřed vybudován přesný katastr, na jehož základě by bylo možné každému vlastníkovi vyměřit odpovídající daň, byl naopak rychle změněn systém výběru daní, které tak nutně musely být zpočátku stanoveny na základě velmi přibližných a nepřesných údajů, opírajících se převážně o informace, které jednotliví vlastníci uvedli v oficiálních příznáních. Teprve v další fázi se počítalo s vytvořením katastru, který by následně umožnil rozsah daňové povinnosti pro jednotlivé poplatníky upravit a zpřesnit. Před vytvořením katastru měla být daň určována na kvótním principu – tj. centrálně bylo určeno, jaký objem prostředků má být vybrán v každé provincii, toto množství se v rámci dané provincie poměrně rozdělilo mezi jednotlivá města a obce a v dalším kroku se analogicky celkový objem daňové povinnosti pro danou obec rozpočítal mezi jednotlivé

vlastníky půdy. Vzhledem k tomu, že výše daně primárně závisela na rozsahu zemědělské produkce, kterou ten který pozemek poskytoval a nikoli na výměře, obešla se realizace vlastní daňové reformy prakticky bez jakýchkoli měřických prací (podstatně důležitější úlohu hráli v této fázi spíše zemědělští odborníci schopní posoudit úrodnost a další charakteristiky jednotlivých pozemků) [15].

Práce na vytvoření vlastního katastru započaly až o více než deset let později. V roce 1856 byla vytvořena komise pověřená realizací mapování pro katastrální účely. O rok později proběhl první pilotní pokus o zmapování jedné konkrétní obce (konkrétně se jednalo o *Getafe*, dnes část metropolitní oblasti Madridu) geodetickými metodami pro katastrální účely. Měření prováděl inženýr Celestino de Piélagos, „vybaven dvěma teodolity, sedmi kompasy, devíti měřickými stoly a devíti měřickými řetězci“ [15, s. 45]. Výsledkem měla být mapa v měřítku 1:5000, která měla kromě hranic způsobu užití pozemků (tedy nikoli vlastnických hranic) znázorňovat rovněž řeky, komunikace a významné body v terénu. O kvalitě tohoto měření vypovídá skutečnost, že v některých situacích se vzdálenosti měřily krokováním. Nepřekvapí proto, že výsledkem byl operát plný měřických chyb, který nebylo prakticky možné dále využít.

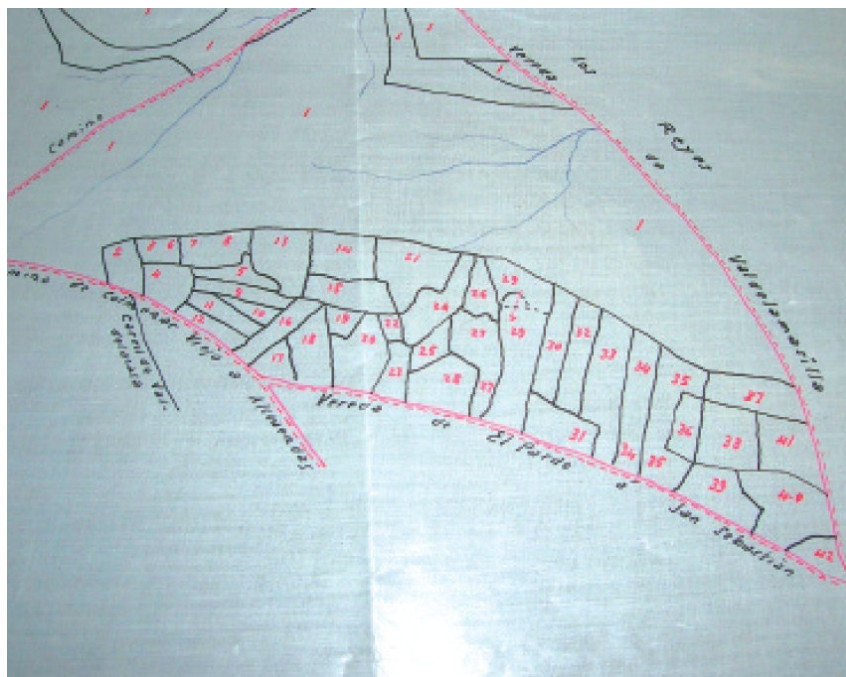
Teprve o dalších 7 let později, v roce 1865 bylo vydáno nařízení o provádění katastrálních prací (*Reglamento General de Operaciones Topográficas Catastrales*), ve kterém bylo podrobně stanoveno, jakým způsobem má být katastr zakládán. Toto nařízení pracovalo s předpokladem, že bude v dohledné době provedena triangulace pokrývající celé území Španělska a že budou vybudovány sítě 1. řádu s délkou stran 40 km, sítě druhé řádu s délkou stran 20 km a sítě 3. řádu s délkou stran 5 km. Následná katastrální měření měla být připojena na body těchto sítí a výsledné mapy měly být vyhotoveny v měřítku 1:2000. Nenaplnění tohoto předpokladu se ukázalo být zásadní překážkou pro vybudování katastru ve druhé polovině 19. století. Z důvodu personálních a technických nedostatků postupovala triangulace extrémně pomalu a síť pokrývající celé území Španělska byla dobudována až ve 20. letech 20. století [15]. Pokus o vybudování katastru na obdobné úrovni, s jakou se bylo v té době možné setkat jinde v Evropě (připomeňme, že např. na našem území představují 60. léta 19. století období, kdy stabilní katastr byl již plně dokončen, platný a pomalu se blížila jeho první reambulace), proto v této době ve Španělsku ztroskotal. Poslední třetina 19. století zaznamenala také poměrně chaotický vývoj po stránce legislativní a organizační – několikrát se měnily instituce, které měly za vytvoření katastru a za další zeměměřické úkoly zodpovídat, danou problematiku upravovalo několik právních předpisů zároveň a podobně.

Ačkoli pokus o vybudování jednotného katastru prozatím selhal, přesto nebylo toto období zcela bez výsledků, a to i po měřické stránce. Geografický ústav (*Instituto Geográfico*), u nějž nakonec zodpovědnost za měřické práce spojené se zakládáním katastru skončila, začal v posledních dekádách 19. století provádět alespoň měření na území některých vybraných měst a obcí, když už nebylo reálné vybudovat katastr na celém území státu. Vzhledem k tomu, že se nebylo možné připojit na celostátní geodetickou síť, byla pro účely dalšího měření na území každého mapovaného města či obce nejprve vytvořena základna o délce cca 1 kilometr, a to zpravidla pomocí astronomických měření. Následně byly zpravidla přesně určeny a zmapovány pouze hranice daného města/obce, zatímco hranice jednotlivých parcel byly do výsledné mapy pouze načrtnuty. Mapy byly zpravidla vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výběr obcí, které byly vybrány pro tento druh provizorního mapování, byl částečně náhodný, částečně vycházel z geografických podmínek: preferovány byly zejména oblasti v jižním a středním Španělsku, naopak obce ležící v severních hornatých oblastech, pro které je navíc typické rozdělení půdy do velkého množství malých parcel nebyly vybírány prakticky vůbec. Tento druh mapování byl označován jako tzv. **katastrální provizorium** (*avance catastral*) [15].

V průběhu 2. poloviny 19. století došlo také ke schválení dvou zákonů, které se sice týkaly primárně ekonomických a fiskálních záležitostí, zprostředkovaně však později – v průběhu 20. století a v některých aspektech až do současnosti – vývoj katastru významně ovlivnily či ovlivňují. Prvním byl tzv. hypoteční zákon (*Ley Hipotecaria*) z roku 1861, který zavedl již dříve zmíněný registr vlastnictví jako nástroj pro evidování a především zajištění *práv* k nemovitostem a významně tak snížil tlak na to, aby tuto roli převzal budoucí katastr [15]. Tato dvoukolejnost v evidování nemovitostí a práv k nemovitostem přetrvává ve Španělsku do současnosti, a i když v posledních letech došlo k určitým krokům směrem ke vzájemné koordinaci činností obou institucí, jejich sloučení se v dohledné době nejeví jako reálné. Druhým zákonem, který nepřímo ovlivnil budoucí podobu katastru, byl zákon o rozpočtech (*Ley de Presupuestos*) schválený v roce 1893, který stanovil odlišný systém zdanění půdy na venkově a ve městech. To se v následujících desetiletích projevilo tak, že po vzniku plnohodnotného katastru byly odděleně evidovány nemovitosti na venkově (tato část byla pak označována jako „venkovský katastr“ – *catastro rústico*) a ve městech („městský katastr“ – *catastro urbano*) [16].

3.1.3 Vývoj katastru od roku 1906 do občanské války

Významný zlom představuje rok 1906, kdy byl schválen tzv. **zákon o parcelním katastru** (*Ley del Catastro Parcelario*). Teprve tímto zákonem byl na celém území Španělska (s výjimkou výše zmíněných oblastí Basicka a Navarry) de iure zaveden katastr nemovitostí v pravém slova smyslu. Reálný stav v okamžiku schválení zákona byl ovšem takový, že na území státu nebyly dosud dobudovány geodetické sítě a údaje o nemovitostech včetně grafického vyjádření byly evidovány pouze v omezeném množství víceméně náhodně vybraných lokalit. Spíše než aby upravoval pravidla pro stávající stav, tedy zákon vytyčil postup následujících operací při zakládání katastru. Ten zahrnoval dvě fáze. V první etapě mělo být vytváření katastrálních provizorií, která byla zmíněna v předchozí podkapitole, rozšířeno na všechny obce a města na celém území státu. Po dokončení této etapy tedy měl být k dispozici katastr, který by obsahoval víceméně přísná určení hranic obcí a alespoň přibližné údaje o jednotlivých parcelách, včetně jejich grafického znázornění. Po dobudování celostátních geodetických sítí měla nastoupit druhá etapa, během níž by byly mapovány jednotlivé obce geodetickými metodami, včetně přesného určení hranic pozemků. Po dokončení druhé etapy se mělo celé dílo označovat jako **topografický parcelní katastr** (*catastro topográfico parcelario*; z názvu je patrné, že původní plán počítal s tím, že katastrální mapy budou obsahovat i výškopis. Teprve později bylo od zobrazování výškopisu upuštěno) [15].



Obr. 2 Ukázka tzv. katastrálního provizoria (avance catastral) z počátku 20. století (převzato z [16])

Faktický postup prací byl ovšem i po vzniku zákona o parcelním katastru velmi pomalý. V roce 1925, kdy byl schválen nový katastrální zákon, který šel v mnoha ohledech dál a který měl ambici španělský katastrální systém radikálně změnit, nebyla dosud dokončena ani první etapa stanovená zákonem z roku 1906. Ve městech a obcích, ve kterých zatím nedošlo k vytvoření katastrálních provizií, byl nemovitý majetek evidován stále na základě zastaralých daňových předpisů z období bezprostředně po Monově reformě a daně byly stanoveny výše určeným kvótním způsobem.

Katastrální zákon z roku 1925 převzal koncept topografického parcelního katastru vybudovaného s využitím geodetických metod, obsahoval ovšem navíc také ustanovení, která by v budoucnosti umožnila sloučení katastru nemovitostí a registru vlastnictví. Tím by vznikl systém obdobný tomu, jaký existuje např. v ČR, tedy systém, kdy údaje evidované v katastru neslouží pouze pro daňové účely, ale také a především k prokazování a ochraně právních vztahů k nemovitostem. Proti tomuto záměru se nicméně brzy vytvořila silná opozice. Některé kritické námitky měly určité opodstatnění, zejména ty, které poukazovaly na existenci velkého množství pozemků s nejasně určenými či spornými hranicemi. Existovala obava, že pokud by tyto údaje musely být zaevidovány v katastru jako právně závazné, vyvolalo by to obrovský nárůst soudních sporů, při nichž by navíc soudy musely rozhodovat na základě často nekvalitních, pochybných či částečně zničených nabývacích titulů, mnohdy starých desítky nebo i stovky let [16]. Vedle těchto rozumných argumentů byla nicméně další a zřejmě nejdůležitější příčinou opozice snaha některých významných vlastníků půdy co nejvíce zdržet zavedení plošného a spolehlivého katastru, protože stávající stav jim umožňoval různými více či méně podvodnými způsoby snížit velikost své daňové povinnosti. Rozsah těchto podvodů byl v tomto období místy extrémní – v některých lokalitách byly zaznamenány až desetinasobné rozdíly mezi skutečnou a deklarovanou výměrou pozemků [15].

V prostředí politických turbulencí, které následovaly po vzniku tzv. druhé španělské republiky, se odpůrcům evidování právních vztahů v katastru podařilo v roce 1932 dosáhnout zrušení zákona z roku 1925 a obnovení platnosti původního zákona o parcelním katastru z roku 1906. Došlo pouze k určitým úpravám, které reflektovaly nové technické

možnosti: přibližné grafické znázornění jednotlivých parcel formou náčrtů mělo být do budoucna nahrazeno fotodokumentací, zejména leteckou. Ani tento nový stav však neměl dlouhého trvání. Již po dvou letech, v roce 1934 byl zrušen dokonce i katastrální zákon z roku 1906 a Španělsko se tak na několik let vrátilo do situace, v níž fakticky ani právně katastr neexistoval a výběr pozemkových daní se na celém území státu začal opět řídit kvótními pravidly z 19. století [16]. Tento nepříznivý vývoj pak dovršilo vypuknutí španělské občanské války (1936-1939), během níž byla z pochopitelných důvodů jakákoli aktivita směřující k obnovení a rozvíjení katastru vyloučena.

3.1.4 Vývoj katastru od občanské války do současnosti

Po skončení občanské války byla v roce 1941 obnovena – tedy již podruhé - platnost zákona z roku 1906 o parcelním katastru, a to s akceptováním změn a úprav zavedených na počátku 30. let. Mimo to byly vneseny některé změny nové a pro další rozvoj katastru byly stanoveny následující zásady: v těch lokalitách, ve kterých byla v minulosti vytvořena katastrální provizoria, budou tato zakonzervována a nové mapování bude přednostně prováděno na územích, ve kterých dosud katastr nebyl vůbec vytvořen. Vzhledem k tomu, že v této době již existovaly geodetické základy na celém území státu, mělo nové mapování probíhat podle předpisů pro vytváření topografického parcelního katastru.

Další změnu představoval zákon z roku 1952, který jednak umožnil větší míru zapojení provinčních orgánů do budování katastru, především ale nově umožnil využívat ke katastrálnímu mapování metod letecké fotogrammetrie. Právě toto poslední opatření stálo za významným urychlením prací a umožnilo, aby na přelomu 50. a 60. let Španělsko konečně dospělo do stavu, kdy existoval katastr nemovitostí pokrývající celé území státu. Kvalita tohoto katastru se ale velmi lišila mezi jednotlivými městy a obcemi v závislosti na tom, jakým způsobem byl v daném místě katastr vytvořen. V okamžiku dokončení prací na celém území státu existovaly 3 typy oblastí:

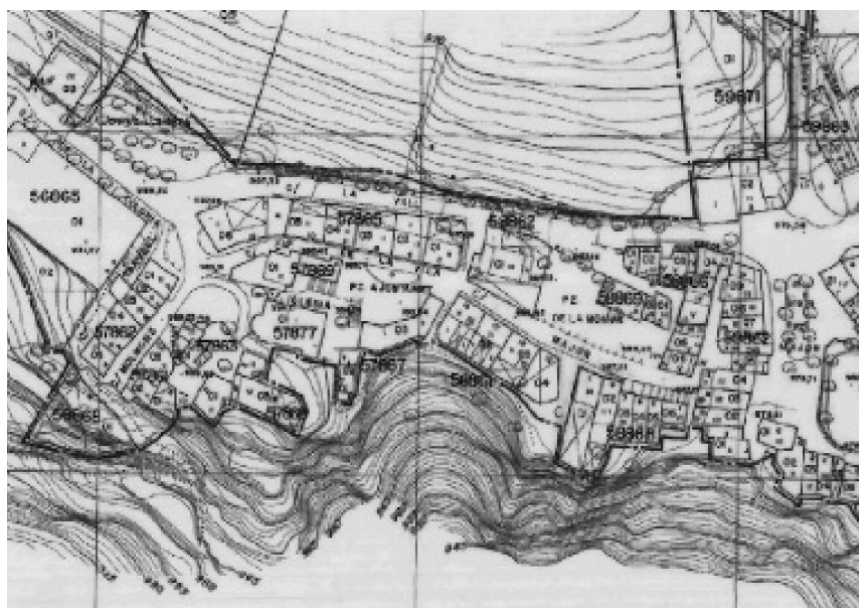
- oblasti, kde byla k dispozici pouze zakonzervovaná katastrální provizoria. Jednalo se 8,3 miliónu hektarů v 1 240 obcích,
- oblasti, kde bylo realizováno mapování podle předpisů pro vytvoření topografického parcelního katastru. Ty pokrývaly území o rozloze 17 miliónů hektarů a zahrnovaly přibližně 3000 obcí,
- oblasti, kdy bylo katastrální mapování provedeno s využitím metod letecké fotogrammetrie. Tyto oblasti měly celkovou rozlohu 23,5 miliónů hektarů a nacházely se na území zhruba 9 600 obcí.

Z uvedeného výčtu je zřejmé, že již v okamžiku svého dokončení byly některé údaje katastru zastaralé a nevyhovující s ohledem na přesnost a způsob svého vyhotovení. Poměrně brzy tedy byl zahájen proces, který bychom v terminologii používané v ČR označili jako „obnova katastrálního operátu“⁶. Volba a pořadí lokalit, v jakých tato obnova probíhala byla do značné míry dána socio-demografickým a ekonomickým vývojem v tomto období. Pro ten byl charakteristický velký úbytek obyvatelstva na venkově a spojený s rychlým a masivním rozvojem měst. S tím klesal význam státních příjmů získaných zdaněním zemědělských pozemků, a tedy i význam evidence těchto pozemků. Zejména v 70. letech 20. století byla proto většina prací zaměřených na obnovu katastru

⁶ Španělská legislativa ovšem termín „katastrální operát“ nepoužívá. Uvedené činnosti jsou zpravidla označovány jako „*Renovaciones del Catastro*“, tedy jen „obnova katastru“.

realizována ve městech a operát městského katastru je tak nyní celkově podstatně přesnější a kvalitnější. Obnova katastru na venkově spadá časově až do 80. a 90. let a tento proces fakticky pokračuje do současnosti.

V období bezprostředně následujícím po konci Francovy diktatury, tedy na konci 70. a na počátku 80. let, bylo ve Španělsku uskutečněno množství politických a daňových reforem, z hlediska problematiky nemovitostí představovalo zřejmě nejvýznamnější z nich přenesení příjmů z nemovitostních daní z centrální vlády na orgány provinční autonomie. Tato a další změny se ovšem katastru nemovitostí dotkly pouze nepřímo a na jeho účelu a formách jeho organizace se příliš neprojeví. Posledním významným „historickým“ datem je rok 1996, kdy bylo zřízeno Generální ředitelství katastru, instituce, která ze správu a vedení katastru zodpovídá dosud [16]. Krátký historický přehled můžeme ukončit rokem 2002, kdy byl schválen nový, aktuálně platný katastrální zákon.



Obr. 3 Zobrazení části obce Tirvia v provincii Lérida na katastrální mapě z poloviny 80. let 20. století (převzato z [16])



Obr. 4 Totéž území jako na předchozím obrázku, ale po obnově katastru (mapa z roku 2008; převzato z [16])

3.2 Katastr nemovitostí

3.2.1 Legislativní vymezení

Základní právní normou, která upravuje fungování španělského katastru nemovitostí, je **zákon č. 48/2002, z 23 prosince, o katastru nemovitostí** (*La Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario*)⁷, jehož revidovaná verze byla uvedena v platnost královským dekretem č. 1/2004, z 5. března (*Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*) [19]. Od svého vstupu v platnost do současnosti byl tento zákon celkem třináctkrát novelizován.

Vedle úvodní části, která definuje základní principy, na nichž je katastr postaven, je zákon členěn do 8 dalších částí. První část stanovuje, co a za jakých podmínek je v katastru evidováno. Druhá část popisuje typy katastrálních řízení, zavádí pojem tzv. katastrální hodnoty (*valor catastral*) a stanovuje způsob jejího určení. Třetí část se týká katastrálního mapování (vzhledem k tomu, že tuto problematiku upravují ještě další normy – viz níže, je tato část pouze velmi obecná a stručná), čtvrtá část upravuje zásady komunikace a výměny informací s ostatními orgány státní správy. Pátá část upravuje problematiku jednoznačné identifikace nemovitostí prostřednictvím tzv. katastrální reference (*referencia catastral*). Šestá část se zabývá veřejností katastrálních dat a stanovuje podmínky, za jakých jsou údaje z katastru poskytovány. Sedmá část upravuje problematiku katastrálních poplatků a osmá část se zabývá porušením pořádku na úseku katastru a s ním spojenými sankcemi.

Některé z problémů uvedených v tomto výčtu budou podrobněji popsány v následujících podkapitolách, na tomto místě je proto vhodné charakterizovat povahu a zaměření zákona jako celku. Především, v návaznosti na předchozí historický vývoj, chápe i současně platný zákon katastr především jako fiskální nástroj a nikoli jako nástroj sloužící k zajištění a prokazování práv k nemovitostem. To se projevuje i omezeným rozsahem věcných práv, která jsou v katastru evidována. Konkrétně se jedná o: vlastnické právo, úřední koncesi k nemovitosti, právo stavby a požívací právo. Pouze na držitele těchto práv se vztahuje povinnost platit daň z nemovitosti. Španělský občanský zákoník (*Código Civil*) [20] zná pochopitelně i řadu dalších věcných práv, včetně takových, která jsou analogická právům vymezeným v českém NOZ (např. zástavní právo či věcná břemena). Vzhledem k tomu, že však např. pro věřitele nevyplývá ze skutečnosti, že bylo v jeho prospěch zřízeno zástavní právo, žádná nová daňová povinnost, je tato informace pro katastr nepodstatná a není žádným způsobem vyžadována ani evidována. Obdobně tento princip ilustruje fakt, že v prvních letech platnosti současného katastrálního zákona nebyla v případě spoluvlastnictví vyžadována evidence všech spoluvlastníků – postačovala registrace jedné osoby, která zodpovídala za to, že z dané nemovitosti bude uhrazena odpovídající daň. Zda a jakým způsobem se následně jednotliví spoluvlastníci finančně vypořádají, již upravovala jiná legislativa a z hlediska katastru nemovitostí to bylo zcela irelevantní (v současnosti již ovšem toto neplatí. Povinnost evidence všech spoluvlastníků byla stanovena novelou platnou od roku 2005) [21].

Jak však konstatuje J.S. Miranda Hita [22], bývalý generální ředitel katastru, představuje současný zákon přesto významný koncepční posun od čistě fiskálního katastru směrem k víceúčelovému katastru, který slouží k shromažďování a poskytování informací i pro potřeby ostatních orgánů státní správy a občanů. To neznamená, že by předchozí právní úprava využití katastrálních dat např. pro statistické účely či pro účely ochrany

⁷ Pro španělské právní normy se dodržuje konvence, podle níž je součástí oficiálního názvu i datum jejich schválení.

životního prostředí neumožňovala, výslovně byla ovšem tato funkce katastru stanovena až v současném katastrálním zákoně.

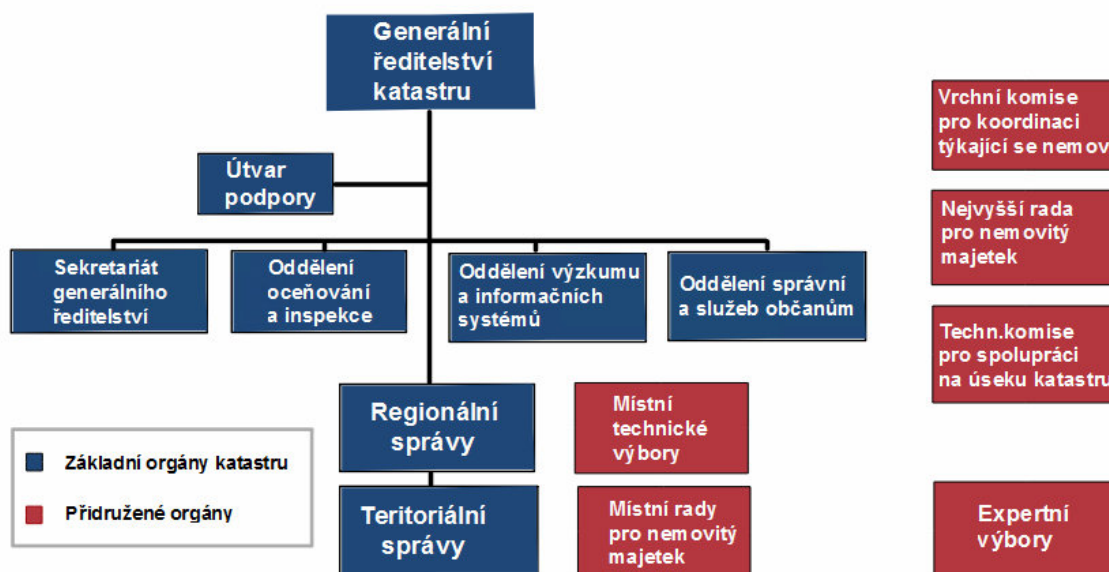
Katastrální problematiky se dále významně týkají dvě další právní normy, a to **zákon č. 7/1986, z 24. ledna, o zeměměřictví a kartografii** (*Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía*) [23] a na něj navazující **královský dekret č. 585/1989, z 26. května, kterým se rozvíjí zákon č. 7/1986, z 24. ledna, v záležitostech katastrálního mapování**⁸ (*Real Decreto 585/1989, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la Ley 7/1986, de 24 de enero, en materia de cartografía catastral*) [24]. Obě normy zasazují katastrální mapování do širšího rámce předpisů pro vytváření kartografických děl, který ve Španělsku funguje poněkud odlišně ve srovnání s Českou republikou.

Zatímco v ČR zajišťuje instituce, která zodpovídá za správu katastru nemovitostí – tedy ČÚZK (přímo či nepřímo prostřednictvím jí podřízených organizací), i budování a údržbu geodetických základů, tvorbu základních a tematických státních mapových děl a podobně, ve Španělsku je i tento okruh činností institucionálně oddělen od správy katastru. Za správu geodetických základů a za koordinaci aktivit v oblasti kartografie zodpovídá Národní geografický ústav (*Instutito geográfico nacional*), který je podřízenou organizací Ministerstva veřejných prací (*Ministerio de Fomento*). Katastrální mapování naproti tomu provádí již dříve zmíněné Generální ředitelství katastru, které ovšem musí svou činnost v této oblasti konzultovat a koordinovat s výše zmíněným NGÚ a výsledné katastrální mapy musí být tímto ústavem schváleny a zařazeny do tzv. Centrálního kartografického registru (*Registro Central de Cartografía*).

3.2.2 Organizační zabezpečení

Katastr nemovitostí spravuje instituce nazvaná **Generální ředitelství katastru** (*Dirección General del Catastro*), která je podřízenou organizací Ministerstva hospodářství a veřejné správy (*Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas*). Od roku 2012 stojí v čele této instituce D^a Belén Navarro Heras. Na rozdíl od České republiky, kde je organizační struktura katastrálních orgánů upravena přímo zákonem [25], určuje ji v případě Španělska pouze královský dekret [26] a vnitřní předpisy Ministerstva hospodářství. Organizační diagram rezortu je zobrazen na obr. 5.

⁸ Královský dekret je ve Španělsku podzákonný předpis, který formálně vydává král, fakticky ale jeho obsah připravuje vláda nebo příslušné ministerstvo. Ve srovnání s českým právním řádem odpovídá zhruba vyhlášce ústředních orgánů.



Obr. 5 Organizační schéma katastrálních orgánů (upraveno podle [27])

Popis činnosti všech dílčích součástí, jak jej podává zdroj [27] by obsáhl několik stran a svou detailností by přesahoval rámec této práce. Na místě je nicméně alespoň stručný výčet jeho nejdůležitějších prvků a jejich porovnání se situací v ČR.

Podobně jako v ČR zde existuje hierarchie, v níž ústřední části rezortu zabezpečují jednotné provádění činností souvisejících se správou katastru, řeší koncepční otázky, vykonávají správu databáze katastrálních dat a umožňují k nim dálkový přístup, a to pro celé území státu. Dále např. koordinují výzkum v oblasti katastru, zajišťují mezinárodní spolupráci apod. Těmito ústředními orgány jsou jednak *sekretariát generálního ředitelství* (*secretaría general*) a dále tři samostatná oddělení⁹, zodpovědná za koordinaci oceňování nemovitostí, za správu informačních systémů a za koordinaci administrativních činností při správě katastru. Vlastní výkon státní správy katastru nemovitostí pak, opět obdobně jako v ČR, vykonávají podřízené složky celé hierarchie, které odpovídají zhruba našim katastrálním úřadům a v případě Španělska se označují jako *teritoriální správy katastru* (*gerencias territoriales*). Na rozdíl od ČR je do systému vložen ještě mezistupeň v podobě tzv. *regionálních správ katastru* (*gerencias regionales*), které sídlí v hlavních městech všech provincií či autonomních oblastí. Svým zaměřením se více podobají ústředním orgánům, zajišťují tedy převážně koordinaci a řízení činností na úseku katastru a jen v omezené míře se podílejí na jejich faktickém provádění. Skutečnost, že v rámci systému existují tyto regionální součásti, jejichž činnost se do značné míry překrývá s úlohou ústředních orgánů, může vyplývat z poměrně výrazné tendence k byrokratizaci, která je ve španělské státní správě přítomná, zároveň má ale i určité opodstatnění: vzhledem k tomu, že jednotlivé regiony Španělska mají v současnosti poměrně širokou autonomii, musí se mnohdy realizace činností souvisejících s vedením a správou katastru přizpůsobit místně platným zákonům a nařízením a je nutné ji koordinovat s orgány regionální samosprávy.

Ve srovnání se systémem v ČR existují v oblasti organizačního zabezpečení katastru dva významné rozdíly. Prvním z nich je větší a trvalé zapojení institucí mimo vlastní rezort do běžné katastrální agendy v případě Španělska. V organizačním diagramu na obr. 5 je znázorněno několik tzv. *přidružených orgánů* (*organos colegiados*), které se podílejí

⁹ Ve španělštině se tyto součásti nazývají termínem *subdirección*, tedy doslova něco jako „místoředitelství“.

na činnosti katastru. Jedná se zpravidla o výbory či komise, v nichž část členů tvoří zástupci generálního ředitelství katastru nebo regionálních a teritoriálních správ a část zástupci dalších institucí státní správy nebo místní samosprávy. Tyto orgány zasahují především do ekonomických a daňových aspektů fungování katastru (méně již do zeměměřických), zejména do způsobu určení tzv. katastrální hodnoty, což je údaj který bude podrobněji popsán v jedné z následujících kapitol. Působnost přidružených orgánů sahá od celostátní (např. Nejvyšší rada pro nemovitý majetek – *Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria*), které se podílejí na stanovení obecných kritérií pro oceňování nemovitostí a na monitorování jejich plnění, až po lokální (např. tzv. expertní výbory – *Juntas Periciciales*), které mohou zasahovat do posuzování zcela konkrétních nemovitostí v rámci jednotlivých obcí [27]. Zde je nutné poznamenat, že i současný český katastrální zákon [28] zná komise, jejichž členy jsou kromě zaměstnanců katastrálních úřadů i zástupci obcí či jiných státních orgánů. V případě ČR se však jedná pouze o dočasný stav vázaný na provedení obnovy katastrálního operátu, rozdíl například oproti zmíněným expertním výborům spočívá v tom, že u nich španělská legislativa počítá s jejich trvalou existencí [19].

Druhý z naznačených rozdílů spočívá v opatření, které se z pohledu situace v ČR jeví jako značně neobvyklé. Je jím možnost generálního ředitelství katastru (zpravidla zastoupeného konkrétní teritoriální správou) dočasně přenést na základě smlouvy prakticky veškerý výkon správy v oblasti katastru na určitém území na jinou organizaci státní správy nebo místní samosprávy. Pokud je spolupracující organizací např. městský či obecní úřad (*ayuntamiento*), pak určení zaměstnanci této instituce v období platnosti smlouvy provádějí běžnou katastrální agendu, včetně např. zápisů nemovitostí, oprav chyb v katastru apod., na území dané obce. Tato smluvní spolupráce má svá pevně daná pravidla, spolupracující organizace například musí při vyřizování katastrální agendy dodržovat všechny vnitřní předpisy generálního ředitelství katastru a po dobu spolupráce je ustanovena kontrolní komise složená ze zástupců GRK nebo místní teritoriální správy a dotyčné organizace, která na dodržování těchto pravidel dohlíží. Katastrální data, která spolupracující organizace zaeviduje, jsou předávána generálnímu ředitelství katastru elektronickou formou, prostřednictvím jednoho ze čtyřech stanovených výměnných formátů [29]. Vedle této institucionální spolupráce mají teritoriální správy možnost – zadat určité jednorázové úkoly prostřednictvím veřejné zakázky soukromým firmám. Této možnosti je často využíváno nejen při realizaci zeměměřických činností, ale i při určování již zmíněné katastrální hodnoty nemovitostí.

3.2.3 Vymezení a struktura evidovaných údajů

Španělský katastrální zákon výslovně rozlišuje tři typy evidovaných nemovitostí: nemovitosti venkovské (*inmuebles rústicos*), městské (*inmuebles urbanos*) a nemovitosti speciální (*inmuebles de características especiales*). Zatímco rozlišení prvních dvou typů nemovitostí vychází spíše z historického vývoje a mezi oběma druhy nejsou dnes příliš velké rozdíly, pokud jde o pravidla pro jejich evidování¹⁰, pravidla pro evidenci nemovitostí z poslední skupiny jsou v mnohém odlišná a v některých aspektech jsou upravena i samostatným právním předpisem [30]. Katastrální zákon přitom taxativně určuje, jaké nemovitosti do této „speciální“ kategorie náleží. Jedná se konkrétně o:

¹⁰ Toto tvrzení ale neplatí absolutně --- např. existence zmíněných expertních výborů je vázána pouze na venkovský katastr, do evidování nemovitostí ve městech tyto orgány nezasahují

elektrárny, rafinérie, jezy, přehrady a vodní nádrže, dálnice, silnice a tunely pro pěší, letiště a komerční přístavy.

Údaje, které jsou evidovány u všech nemovitostí bez rozdílu rozděluje katastrální zákon do tří kategorií, a to na fyzické, ekonomické a právní. Vymezení jednotlivých údajů v samotném zákoně je velmi stručné. Jak uvádí J. Hita [22], jednalo se zřejmě o úmysl zákonodárce, kterým chtěl ponechat otevřenou možnost jejich dalšího výkladu či zpřesnění navazujícími podzákonnými předpisy, pokud by se to v budoucnu ukázalo jako vhodné či nutné. Úplný přehled evidovaných údajů podává tabulka 1, zpracovaná podle [15]

Fyzické	Katastrální reference
	Výměra
	Geometrické a polohové určení
	Grafické znázornění
	Rok vybudování (pouze u staveb)
Právní	Kvalita a způsob využití
	Osobní údaje vlastníků/oprávněných
Ekonomické	Hodnota pozemku
	Hodnota stavby
	Katastrální hodnota

Tabulka 1 – Přehled evidovaných údajů

Povaha některých údajů je zcela zjevná už z jejich označení, případně se jedná o údaje analogické těm, které jsou u nemovitostí evidovány i v ČR. Dvě z uvedených položek jsou však pro španělský katastr specifické a vyžadují podrobnější popis, který bude podán v samostatných podkapitolách. Jedná se o tzv. katastrální hodnotu a katastrální referenci.

3.2.4 Katastrální hodnota

V předchozím textu byl již několikrát zmíněn termín **katastrální hodnota** (*valor catastral*). Jedná se o velmi důležitý prvek v systému španělského katastru a zároveň jde o koncept, který nemá přímou analogii v katastrálním systému v ČR. Význam tohoto údaje vyplývá ze skutečnosti, která již byla v předchozích kapitolách také několikrát zdůrazněna, a to z výrazně „fiskálního“ zaměření celého katastrálního systému ve Španělsku.

Španělský zákon [19] definuje katastrální hodnotu následujícím způsobem (Část pátá, § 22; *Capítulo V, Artículo 22*): „Katastrální hodnota je objektivně zjištěný údaj pro každou nemovitost, který se zakládá na údajích uvedených v katastru nemovitostí a skládá se z katastrální hodnoty pozemku a katastrální hodnoty staveb“. Tento údaj je následně sám o sobě předmětem evidence v katastru a slouží jako základ pro výpočet daně z nemovitosti a některých dalších poplatků. Podstatné je, že katastrální hodnotu nelze ztotožnit se skutečnou cenou, která je uvedena v kupní smlouvě a která byla skutečně uhrazena za danou nemovitost. Pokud by tomu tak totiž bylo, byl by vlastník, který byl z nějakého důvodu ochoten zaplatit vyšší než běžnou cenu, při koupi nemovitosti dále v průběhu celého období, kdy danou nemovitost vlastní, znevýhodněn ve formě neúměrně vysoké daňové povinnosti. Podobný princip pochopitelně platí i v opačném případě, ve kterém by navíc přistoupil problém se stanovením ceny nemovitostí, které dlouho – často desítky nebo i stovky let – nebyly předmětem prodeje (a ke změně vlastníka tak docházelo např. pouze prostřednictvím dědictví, daru apod.). Dále nelze katastrální hodnotu ztotožnit ani s tržní cenou nemovitosti (resp. s odhadem tržní ceny nemovitosti), zákon dokonce

výslovně stanoví, že evidovaná katastrální hodnota nesmí nikdy překročit cenu tržní. Na druhou stranu je ale pravda, že tržní cena je jedním z více kritérií, ke kterým se při stanovení katastrální hodnoty přihlíží, a určitým způsobem tedy tento údaj alespoň částečně ovlivní.

Proces určení katastrální hodnoty pro konkrétní nemovitost je poměrně komplikovaný. Zákon stanoví poměrně volně seznam kritérií, která se při stanovování katastrální hodnoty použijí, a zároveň výslovně připouští, že tento seznam může být rozšířen prostřednictvím podzákonných předpisů. Mezi kritéria přímo uvedená v zákoně patří např. o poloha dané nemovitosti (při posuzování se přitom přihlíží i k územnímu plánu a k jeho plánovaným změnám, které mohou ovlivnit využití nemovitosti a tím i její cenu), schopnost nemovitosti generovat zisk (v případě zemědělské půdy se posuzuje její úrodnost, v případě nemovitostí ve městech např. využitelnost dané nemovitosti pro účely podnikání apod.) a již zmíněný odhad tržní ceny. U budov se dále přihlíží např. k ceně a kvalitě materiálu, z něhož jsou postaveny, ke stáří nemovitosti a stupni jejího opotřebení, ale zároveň i ke skutečnostem, které souvisí se stářím nemovitosti a které mohou její cenu naopak zvyšovat (např. její historicko-umělecká hodnota apod.).

Uvedená kritéria ovšem nejsou aplikována všude stejným způsobem. Pro každou jednotlivou obec je vypracován dokument, který přesně popisuje, která kritéria budou pro oceňování nemovitostí na jejím území použita a především jaká bude relativní váha každého z těchto kritérií. Tyto dokumenty se označují jako **pravidla pro oceňování** (*ponencias de valores*). Fakticky se na jejich vypracování podílejí především místně příslušné teritoriální správy katastru ve spolupráci s některými z přidružených orgánů (viz předchozí podkapitola), formálně ale musí pravidla pro oceňování pro každou jednotlivou obec schválit přímo GŘK s tím, že musí být předem informována rovněž místní samospráva.

V souladu s pravidly uvedenými v místně platných pravidlech pro oceňování a v souladu s nařízeními, která platí celostátně, jsou pak na území dané obce posuzovány všechny nemovitosti a je stanovena a evidována jejich katastrální hodnota. Zmíněná celostátní nařízení stanovují především základní hodnoty, od nichž se (prostřednictvím násobení místně platnými koeficienty) odvozují odhady cen pozemků, rozpětí, v jakém se mohou tyto koeficienty pohybovat apod. [29].

Proces stanovení katastrálních hodnot může mít dvě formy: při **kolektivním ocenění** (*valoración colectiva*) jsou podle platných pravidel hromadně oceněny všechny nemovitosti na celém území obce, případně pouze v přesně vymezené části území obce. Jednou provedené kolektivní ocenění může být znovu opakováno nejdříve po pěti letech. O potřebě nového kolektivního ocenění mohou rozhodnout buď přímo příslušné katastrální orgány, nebo může být tento proces iniciován obcí. Důvodem jsou zpravidla výrazné změny, které se hromadně promítnou do cen všech nemovitostí na celém území obce nebo aspoň v její části [19]. V posledních letech dochází např. k častým úpravám katastrálních hodnot v souvislosti s poklesem tržních cen nemovitostí v důsledku ekonomické krize [31]. K **individuálnímu ocenění** (*valoración individual*) se přistupuje v případě, kdy v mezidobí mezi dvěma kolektivními oceněními dojde ke změně (příp. změnám) týkající se konkrétní nemovitosti, což je vlastník nebo oprávněný z jiného věcného práva evidovaného v katastru povinen katastrálním orgánům vždy oznámit. Při individuálním ocenění se vychází z pravidel pro oceňování, která byla použita při posledním kolektivním ocenění.

Srovnáme-li tento aspekt španělského katastru se systémem, který existuje v ČR, můžeme nalézt výrazné rozdíly, ale i některé podobnosti. Nový katastrální zákon platný v ČR od 1.1.2014 sice již, na rozdíl od předchozí úpravy, počítá s evidencí cenových údajů o nemovitostech, jedná se ale především o dosažené ceny při prodeji a význam této evidence je dále snížen tím, že se zpětně nedoplňují údaje o cenách z doby před účinností

tohoto zákona. Přímá analogie s konceptem katastrální hodnoty tedy v ČR neexistuje. Na druhou stranu je nutné zmínit, že i v ČR existuje určité odstupňování hodnoty nemovitosti pro daňové účely, tuto problematiku ale neřeší katastrální zákon, ale zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (ve znění pozdějších předpisů) [32]. A přestože tento zákon určitým způsobem upravuje výši daňové povinnosti v závislosti na druhu pozemku či na dalších údajích evidovaných v katastru, její určení není zdaleka tak komplikované a není nutné při něm uplatňovat a vyvažovat tolik dílčích kritérií jako v případě Španělska. Obdobně se španělský systém jeví složitější i ve vztahu k rozdílům mezi jednotlivými obcemi. I v ČR se liší výše daňové povinnosti v závislosti na tom, v jaké obci se zdaňovaná nemovitost nachází. Na rozdíl od Španělska jsou ale tyto rozdíly dány poměrně přímočarým způsobem, ve kterém se uplatní pouze velikost obce a případně odlišně upravená velikost jednoho koeficientu na základě rozhodnutí místní samosprávy. Model, ve kterém by se pro každou obec periodicky vydával zvláštní dokument, podrobně upravující použití a váhu jednotlivých kritérií pro stanovení daňové zátěže, v České republice neznáme.

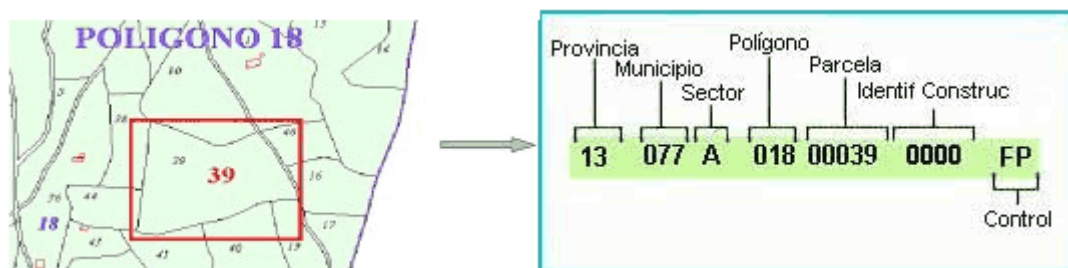
3.2.5 Katastrální reference

Při zakládání katastru nemovitostí v průběhu 20. století panoval ve Španělsku dlouhou dobu poměrně chaotický způsob označování a číslování parcel [15]. Pro jeho odstranění byl nakonec vytvořen systém, v němž je každé nemovitosti přidělen dvacetimístný alfanumerický kód, který je jedinečný v rámci celého území státu. Tento kód se nazývá **katastrální reference** (*referencia catastral*). Pro popis způsobu, jakým je katastrální reference utvořena je nutné podat předem alespoň stručný nástin administrativního členění Španělska a přehled uspořádání, kterým se řídí evidence nemovitostí v katastru nemovitostí.

Území Španělska se dělí na celkem 50 provincií. Základním jednotkou místní samosprávy je podobně jako v ČR obec (*municipio*). Při zakládání katastru bylo nutné z pochopitelných důvodů vyřešit problém evidence v rozlehlých a/nebo lidnatých obcích, ve kterých se nachází velké množství nemovitostí, tedy problém, který je v ČR řešen rozčleněním velkých obcí do většího počtu dílčích katastrálních území. Ve Španělsku mohou být některé velké obce rozděleny na tzv. sektory a vždy jsou pak členěny na ještě menší jednotky, tzv. **katastrální polygony** (*polígono catastral*). Katastrální polygon je základní jednotkou, v jejímž rámci probíhá číslování parcel, jde tedy o nejbližší analogii katastrálního území, jak jej známe v ČR. Určitá odlišnost spočívá v tom, že zatímco v ČR zpravidla hranice katastrálních území reflektují předcházející historický vývoj, tj. jsou obvykle totožné s administrativními hranicemi současných obcí, nebo obcí, které byly v minulosti samostatné a nyní jsou součástí větších městských celků, v případě Španělska byly katastrální polygony od počátku vymezeny spíše topograficky. Jejich hranice jsou tedy zvoleny tak, aby kopírovaly trvalé terénní linie, aby jejich lomové body byly tvořeny význačnými body v terénu apod. [15].

Základní jednotkou evidence je **parcela** (*parcela*). Ve španělské legislativě existuje též pojem pozemku (*finca*, případně též *predio*), ten je ale užívám pouze v normách upravujících fungování registru vlastnictví a katastrální zákon s ním blíže nepracuje (resp. zmiňuje ho pouze částech, které upravují spolupráci a výměnu informací mezi katastrem a registrem vlastnictví). Vedle toho katastrální zákon zná ještě pojem **subparcela** (*subparcela*). Na několik subparcel se člení parcela (nezáleží na tom, zde má jednoho vlastníka nebo se jedná o spoluvlastnictví), pokud má každá její část odlišný druh či způsob využití.

Stanovení katastrální reference pro konkrétní nemovitost znázorňuje obrázek 6. Je ještě nutné zmínit, že existují poněkud odlišná pravidla pro přidělení katastrální reference nemovitostem ve městech a na venkově, uvedený příklad ilustruje případ nemovitosti na venkově.



Obr. 6 Ukázka stanovení katastrální reference

Význam prvních pěti bloků je z obrázku a z předchozího popisu zřejmý. Šestý blok – identifikace budovy - se použije, pokud na pozemku stojí budova, která navíc může mít i větší počet samostatně evidovaných (např. bytových) jednotek, z nichž každé se přiděluje vlastní katastrální reference. V případě zemědělských či jiných nezastavěných parcel se použije jako identifikace budovy kód 0000. Poslední blok, sestávající z dvou písmen nenese sám o sobě žádný význam, jedná se o tzv. kontrolní kód, sloužící k tomu, aby v případě chyby v zápise v některé z předchozích číslic nemohla být reference omylem zaměněna za referenci jiné, reálně existující nemovitosti. Subparcely vlastní katastrální referenci nemají, v případě nutnosti se použije pro jejich identifikaci reference celé parcely a čárkou či tečkou oddělený kód, sestávající z čísla parcely v rámci katastrálního polygonu (bez úvodních nul) a písmene malé abecedy. Pokud je parcela rozčleněna na více subparcel, než je písmen abecedy, použije se dvojice, příp. i trojice písmen. Vedle toho se zpravidla uvádí i slovní popis způsobu využití. Konkrétní zápis tak může vypadat například takto:

Subparcela: 68-b. Katastrální reference:
39091A008000680000PT. Užití: louka.

3.2.6 Katastrální řízení

Pojmem **katastrální řízení** (*procedimientos catastrales*) označuje španělský KZ veškeré procedury, které vedou k začlenění nových údajů nebo ke změně údajů již evidovaných, a to v rámci běžného vedení katastru (nejsou sem tedy zahrnuty hromadné jednorázové změny, k jakým dochází např. při obnově katastrálního operátu). Vedle zápisů sem tak patří i opravy chyb vzniklých při správě katastru, opravy chyb pramenících z nepřesných nebo záměrně nepravdivých údajů poskytnutých vlastníky nebo oprávněnými z jiných evidovaných věcných práv atd. Zákon tak rozlišuje celkem 4 druhy katastrálních řízení:

- zápisy (prohlášení, sdělení a žádosti)
- opravy chyb v katastru
- inspekční činnost
- oceňování

Poslední z uvedených řízení vede ke stanovení odpovídající katastrální hodnoty u jednotlivých nemovitostí, tato problematika již byla nastíněna v podkapitole 3.2.4. V následujících kapitolách proto budou stručně popsány pouze zbývající tři druhy katastrálních řízení – tedy zápisy, opravy chyb a inspekční činnost.

3.2.7 Prohlášení, sdělení a žádosti

Španělský KZ rozlišuje tři typy zápisů do katastru – a to tzv. prohlášení, sdělení a žádosti. Jednotlivé typy se odlišují jednak podle toho, kdo je může iniciovat, jednak podle toho, jaký druh údajů je možné jejich prostřednictvím do katastru zanést či změnit.

Prohlášení (*declaración*) je aktem, jímž přímo vlastník nebo oprávněný z jiného věcného práva evidovaného v katastru oznamuje katastrálním orgánům změny nebo nové skutečnosti týkající se určité nemovitosti. Mezi změny, na něž se vztahuje povinnost informovat o nich katastrální orgány prohlášením, patří: změna vlastníka nemovitosti, vznik některého z dalších věcných práv, které jsou předmětem evidence v katastru a/nebo jejich přechod na jinou oprávněnou osobu, vznik, modifikace nebo zánik stavby, změna způsobu využití nemovitosti, změna geometrického a polohového určení a další změny, které mohou ovlivnit hodnotu nemovitosti. Porovnáme-li tento výčet s údaji, jejichž změny musí být sděleny katastrálním orgánům v ČR, vidíme zde značnou podobnost, výjimku ovšem tvoří poslední bod. Vzhledem k fiskálnímu zaměření španělského katastru a k důrazu na koncept katastrální hodnoty je nutné v případě Španělska oznamovat a evidovat i takové změny (v případě budov např. rekonstrukce apod.), které sice nijak nezmění geometrické a polohové určení nemovitosti, mohou ale změnit její tržní cenu a tím nepřímo i její katastrální hodnotu. Vlastník nebo oprávněný z jiného věcného práva podléhajícího evidenci je povinen podat prohlášení ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy k této změně došlo. Katastrální orgány mají následně stanovenou lhůtu šesti měsíců pro provedení zápisu [29].

Některé další náležitosti prohlášení specifikuje podrobněji Nařízení Ministerstva hospodářství a veřejné správy z roku 2006 [33]. Tato norma stanovuje čtyři modely prohlášení, v závislosti na druhu údajů, jejichž změna je oznamována. Pro každý model pak určuje rozsah vyžadovaných informací či dokumentů, které je nutné přiložit a stanovuje oficiální formulář, jehož prostřednictvím je prohlášení podáno¹¹. Model 901N je určen pro oznámení změny vlastníka, případně pro oznámení změny velikosti spoluvlastnických podílů. Model 902N slouží pro oznámení nové stavby, případně rozšíření či rekonstrukce již existující a evidované stavby. Model 903N se použije při oznámení změn ve velikosti parcel a model 904N pro oznámení změny druhu či způsobu využití nemovitosti a rovněž v případě zániku (demolice) budovy. Z pohledu geodeta je zřejmě nejzajímavější model 903N, týkající se oznamování změn v geometrickém a polohovém určení parcel. Úprava této problematiky ve Španělsku – a nejde přitom pouze o ustanovení výše zmíněného nařízení – se od situace v ČR odlišuje v několika více či méně podstatných aspektech.

Za prvé španělská legislativa pojmově odlišuje případy, kdy při dělení či slučování parcel zůstává zachováno parcelní číslo (katastrální reference) alespoň jedné z původních parcel a případy, kdy tomu tak není. Rozeznávají jsou tedy čtyři druhy změn v geometrickém a polohovém určení parcel:

¹¹ formuláře pro model 903N je uveden v příloze 4 této práce

- **oddělení** (*segregación*) je změna při níž je od původní parcely odloučena její část, přičemž zbytku je ponecháno původní parcelní číslo (resp. katastrální reference).
- **rozdělení** (*división*) představuje změnu, při níž je původní parcela rozdělena na dvě či více nových parcel, každé z nich je přiděleno nové číslo a číslo původní parcely tedy zaniká.
- **sloučení** (*agrupación*) je v podstatě opakem předchozího případu – tedy několik původních parcel je spojeno v jednu větší parcelu, jíž je přiděleno nové parcelní číslo, čísla původních parcel zanikají.
- **připojení** (*agregación*) je změna, při níž je k parcele připojena sousední parcela, případně část sousední parcely, která nesmí být větší než jedna pětina parcely původní (tj. té, ke které je připojováno). Zachováno je číslo původní parcely.

Druhý rozdíl mezi Španělskem a ČR představuje skutečnost, že v případě prvních dvou změn (tj. oddělení a rozdělení) je ve Španělsku nutné získat předem souhlas obce s jejich provedením. Toto opatření má zabránit zbytečné fragmentaci parcel, při podání žádosti o souhlas obce je tedy nutné uvést i zdůvodnění nutnosti požadované změny [15].

Nejmarkantnější odlišnost ale spočívá v tom, do jaké míry jsou rozpracovány zásady pro grafické zobrazení a požadavky na zeměměřické činnosti v této oblasti. Zatímco v ČR platná katastrální vyhláška [34] velmi důkladně a podrobně stanovuje náležitosti pro vyhotovení geometrického plánu, včetně požadavků na přesnost podrobných bodů, na velikost mezních odchylek při určování výměr atd., ve Španělsku výše zmíněné Nařízení Ministerstva hospodářství a veřejné správy [33] obsahuje pouze naprosto elementární a až extrémně stručný výčet dokumentace, která musí být přiložena k prohlášení v případě jednotlivých modelů. U modelu 903N je tak (samozřejmě vedle právní dokumentace, např. smlouvy, na základě které ke změně dochází) požadováno pouze grafické znázornění výchozí a výsledné situace, pro které se využije kopie výřezu z katastrální mapy získaná v elektronické podobě, a které musí obsahovat souřadnice všech lomových bodů nutných pro výpočet výměry. Nařízení ovšem nijak dále nespecifikuje požadavky na přesnost těchto bodů ani na přesnost takto určených výměr a ani neodkazuje na žádnou další normu, která by tuto problematiku podrobněji upravovala.

Druhým typem zápisu je **sdělení** (*comunicación*). Na rozdíl od prohlášení, které podává přímo vlastník či oprávněný z jiného věcného práva podléhajícího evidenci v katastru, je sdělení prostředkem komunikace mezi katastrem a dalšími součástmi státní správy. Specifické postavení má v tomto smyslu zejména registr vlastnictví. Pokud se totiž rozhodl vlastník nebo jiný oprávněný zaevidovat svoji nemovitost v registru vlastnictví (jak bude ještě později uvedeno v příslušné kapitole, evidence v registru vlastnictví není povinná, takže k takovéto situaci zdaleka nedochází u všech nemovitostních transakcí), je tím zbaven povinnosti podat prohlášení, příslušné informace budou do katastru zaneseny prostřednictvím vzájemné komunikace obou institucí. Vedle registru vlastnictví mohou sdělení podávat i další orgány státní správy, které mohou rozhodovat o majetkoprávních otázkách – tímto způsobem jsou do katastru zaevidovány např. změny v případě vyvlastnění nemovitostí nebo jejich částí apod. Příslušná instituce má povinnost předat vlastníkově nebo jinému oprávněnému písemné potvrzení o tom, že přebírá odpovědnost za předání informací týkajících se jeho nemovitosti katastrálním orgánům [29].

Žádost (*solicitud*) představuje třetí a nejméně důležitý typ zápisu. Prostřednictvím žádosti je možné jednak zaevidovat údaje, které nejsou povinně vyžadovány, které však za určitých okolností mohou ovlivnit výši daňové zátěže. Vedle toho ovšem může být předmětem žádosti i vymazání bývalého vlastníka nebo jiného oprávněného z listu vlastnictví. Tento druhý případ si zaslouží krátký komentář, protože poukazuje na specifický problém, který by v ČR fakticky nikdy neměl nastat. Vzhledem k tomu, že se

český katastr řídí intabulačním principem, kdy vlastnictví určité nemovitosti nepřechází pouhým podepsáním smlouvy, ale až uskutečněním vkladu do KN [35], mají noví vlastníci velmi pádný důvod poskytnout katastru co nejdříve všechny požadované údaje (v opačném případě by se de iure vlastníky ani nestali). Španělský katastrální systém se ovšem intabulační zásadou neřídí, a i když mají noví vlastníci povinnost informovat katastrální orgány o realizovaných změnách formou prohlášení, nesplnění této povinnosti může vést v nejhorším případě pouze k uložení (obecně ne příliš vysoké) sankce, v žádném případě ale neohrozí vlastnické právo jako takové. Proto zákonitě dochází k mnoha případům, kdy nový vlastník povinnost podat prohlášení nesplní a v katastru tak nadále zůstává chybně evidován vlastník předchozí. Vzhledem k tomu, že tato evidence může poškozovat bývalého vlastníka např. nespravedlivým zvýšením daňové zátěže, poskytuje španělský KZ možnost iniciovat vymazání svých údajů, a to právě prostřednictvím žádosti [29].

3.2.8 Opravy chyb v katastru

Druhý druh katastrálního řízení se týká oprav chyb v katastru. Na úvod je třeba poznamenat, že španělský katastrální zákon zde používá výraz, jehož přesný překlad by spíše než oprava chyb zněl **oprava** (či náprava) **nesrovnalostí** (*subsanción de discrepancias*). Tento drobný významový posun přitom není pouhou terminologickou hříčkou: španělská katastrální legislativa se cíleně vyhýbá užití slova chyba (*error*), což s sebou nese i určité právní důsledky, které budou ještě zmíněny dále.

V režimu oprav nesrovnalostí jsou řešeny výhradně ty chyby v katastrálním operátu, které zjevně nejsou důsledkem chybějících, neúplných, zkreslených či záměrně nepravdivých údajů poskytnutých vlastníky nemovitostí nebo jinými oprávněnými. Jedná se tedy o chyby, které vznikly buď selháním pracovníků katastrálních orgánů při vedení katastru, nebo chyby, jejichž původ nelze spolehlivě určit. Řízení o opravě chyby může formálně zahájit pouze příslušný katastrální orgán. Pokud chybu jako první zaznamená jiná osoba – např. vlastník dotčené nemovitosti, může pouze podat podnět, jehož důsledkem může (ale nemusí) být zahájení řízení ze strany místní teritoriální správy. Tato úprava je často kritizována, zejména proto, že podnět podaný teritoriální správě není sám o sobě nijak formálně ošetřen a neodvídají se tedy od něj žádné lhůty, během nichž by musela místní teritoriální správa zahájit řízení, případně rozhodnout, že řízení zahájeno nebude. V případě samotného řízení o opravě nesrovnalostí pak sice lhůta dána je, obdobně jako v jiných situacích upravených španělským katastrálním zákonem je nicméně z pohledu vlastníka či jiného oprávněného značně dlouhá – jedná se o lhůtu šesti měsíců. Celý proces se ještě může mírně zkomplikovat v závislosti na počtu zúčastněných stran. Nejjednodušší případ samozřejmě nastane, pokud se oprava týká pouze jedné nemovitosti jednoho vlastníka (např. v katastru jsou uvedeny chybné osobní údaje vlastníka, chybné údaje o způsobu využití nemovitosti apod.). V případě, že oprava zasáhne více nemovitostí a vlastníků (např. z důvodu chybných údajů o vlastnické hranici apod.), musí být tito před ukončením vlastního řízení informováni a je jim poskytnuta lhůta 15 dní na vznesení připomínek [19].

Kromě velmi dlouhých lhůt pro průběh řízení je velmi častým předmětem kritiky rovněž skutečnost, že pokud byla nakonec ze strany katastrálních orgánů chyba uznána a opravena, nemá tato oprava retroaktivní účinek. To může vést v praxi k následujícím situacím: v katastru je určitá osoba chybně uvedena jako vlastník určité nemovitosti, na základě této skutečnosti je jí pak vyměřena daň, kterou po ní státní orgány vymáhají. V důsledku toho teprve dotyčný zjišťuje, že je v katastru mylně evidován jako vlastník a podává podnět, na jehož základě je – v předem neurčeném čase zahájeno řízení o opravě

nesrovnalosti. Poté, co uplyne téměř celá půlroční lhůta je chyba nakonec opravena – účinek této opravy se ale neodvívá od okamžiku, kdy chyba vznikla, ani od okamžiku, kdy se o ní vlastník dozvěděl, ani od okamžiku, kdy bylo zahájeno řízení. Nový stav je platný až od data zaevidování opravy na konci řízení, z čehož vyplývá, že za celé předchozí období může být vůči dotyčné osobě nespravedlivě uplatňována daňová povinnost. Podobné případy vedly k častým návrhům na změnu §18 španělského katastrálního zákona v tom smyslu, aby umožňoval zpětnou účinnost opraveného stavu již od okamžiku vzniku chyby. Generální ředitelství katastru ovšem podobné změně dlouhodobě oponuje a není příliš pravděpodobné, že by se v této oblasti podařilo v dohledné době docílit výraznějšího zlepšení. Jako určitý kompromis vydalo nicméně v posledních letech několik vnitřních pokynů, které umožňují (s využitím jiné legislativy než KZ) v určitých individuálních případech, kdy je pochybení pracovníků katastrálních orgánů při vzniku chyby jednoznačně prokazatelné, dosáhnout pro daný konkrétní případ zpětné účinnosti opraveného stavu [29].

3.2.9 Inspekční řízení

Ačkoli termín **inspekční řízení** (*procedimiento de inspección*) může vést – zvláště s přihlédnutím k terminologii užívané v ČR – k domněnce, že se jedná o kontrolu práce katastrálních orgánů, případně soukromých geodetů ze strany k tomu určené instituce, byl by tento předpoklad v případě Španělska mylný. Španělský KZ vymezuje inspekční řízení jako zvláštní druh řízení pro opravu chyb v katastru, které se na rozdíl od případu popsaného v předchozí kapitole omezuje výhradně na chyby vzniklé v důsledku chybějících či nesprávných (ať již úmyslně či nikoli) informací poskytnutých katastrálním orgánům ze strany vlastníků nemovitostí či oprávněných z jiných evidovaných věcných práv [19].

Inspekční řízení může být, podobně jako oprava chyb nezaviněných vlastníky, formálně vždy zahájeno pouze rozhodnutím katastrálního orgánu. Zákon ovšem v tomto případě připouští i možnost obcí požádat generální ředitelství katastru o zahájení inspekčního řízení na svém území a následně se spolupodílet na některých jeho aspektech. Inspekční řízení může být v zásadě dvojího druhu: hromadné, kdy jsou na základě rozhodnutí katastrálních orgánů prověřována data o všech nemovitostech určitého druhu na vymezeném území. Tato forma řízení musí být dopředu plánována prostřednictvím tzv. **plánů inspekce** (*planes de inspección*), které zpracovávají teritoriální správy na období jednoho nebo dvou let a které následně musí být schváleny generálním ředitelstvím katastru. Druhým typem je inspekční řízení individuální, které je zahájeno kdykoli se příslušný katastrální orgán hodnověrně dozví, že informace poskytnuté konkrétním vlastníkem či jiným oprávněným mohou být neúplné, zkreslené či nepravdivé [29].

Zahájení inspekčního řízení musí být dotčeným osobám vždy písemně oznámeno a tyto osoby musejí být informovány o jeho rozsahu, podstatě a trvání, stejně tak jako o svých právech a povinnostech s tímto řízením souvisejících. Vlastník či jiný oprávněný má mimo jiné právo vznést námitky a být přítomen u jejich veřejného projednání. Délka inspekčního řízení je stanovena maximálně na jeden rok [29].

S inspekční činností velmi úzce souvisí problematika sankcí, kterou se podrobněji zabývá osmá část španělského katastrálního zákona. Je ovšem nutné zdůraznit, že zde uvedený výčet sankcí není vyčerpávající – vzhledem k tomu, že porušení mnoha povinností souvisejících s evidencí nemovitostí v katastru má dopad i na výši stanovené daně, jsou některé případy chápány primárně jako daňové delikty a jsou trestány podle

jiných právních předpisů [21]. Jako porušení pořádku na úseku katastru (*infracciones*) španělský KZ rozeznává následující skutky:

- a. nepodání prohlášení v situaci, kdy k tomu byl vlastník nebo jiný oprávněný povinen, podání prohlášení později, než určuje stanovená lhůta, podání prohlášení nepravdivých, neúplných nebo nepřesných,
- b. nesplnění povinnosti identifikovat nemovitost prostřednictvím sdělení pravdivé katastrální reference (tato povinnost vzniká vlastníku při komunikaci s jinými orgány státní správy a v některých soukromoprávních vztazích, nikoli v komunikaci s katastrálními orgány, které tento údaj pochopitelně znají),
- c. nedodání požadovaných informací, nebo dodání neúplných či nepřesných informací prostřednictvím sdělení (viz podkapitola 3.2.7),
- d. nesplnění povinnosti dodat katastrálním orgánům další doplňující informace, které mají podle KZ právo si v případě potřeby od jakékoli fyzické či právnické osoby vyžádat,
- e. maření činnosti katastrálních orgánů při vedení katastru nebo v průběhu inspekčního řízení.

Uvedené skutky jsou trestány finanční sankcí a katastrální orgány mají poměrně velkou volnost ve stanovení výše pokuty. V případě porušení povinností popsanych v bodech a) a d) může být stanovena pokuta ve výši 6 – 60 euro za každý chybějící nebo nesprávný údaj, přičemž celková částka nesmí překročit hodnotu 6000 euro. U ostatních provinění může být stanovena pokuta v rozsahu od 60 do 6000 euro. Pro odstupňování výše pokuty se přihlíží např. k tomu, zda se jedná o první či o opakovaný případ, zda byly k oklamání katastrálních úřadů využity zfalšované dokumenty nebo spolupráce třetí osoby, k míře a intenzitě maření činnosti katastrálních orgánů a podobně [19].

3.3 Registr vlastnictví

Registr vlastnictví (*registro de la propiedad*) je vedle katastru nemovitostí druhým veřejným seznamem, který ve Španělsku slouží k evidování nemovitostí a věcných práv k nim. Na rozdíl od katastru registr vlastnictví není a nikdy nebyl využíván pro daňové účely a slouží výhradně k ochraně práv a k možnosti jejich nezpochybnitelného prokazování. Další zásadní rozdíl spočívá v tom, že zatímco katastr, jak již bylo uvedeno dříve, eviduje pouze některá věcná práva k nemovitostem (a to ta, která jsou nějakým způsobem důležitá pro daňové účely), do registru mohou být zapsána veškerá věcná práva, která v souvislosti s nemovitostmi ve španělském právním řádu existují [15].

Je ovšem nutné zdůraznit, že ani registr vlastnictví není postaven na intabulačním principu v tom smyslu, jak jej známe v ČR. Vznik či přechod práv k nemovitostem totiž nezávisí na jejich registraci, ale je dán již samotným podpisem příslušné smlouvy (kupní, darovací apod.). Následná registrace pouze garantuje vlastnické či jiné věcné právo vůči případnému zpochybnění ze strany třetích osob a slouží jako zdroj informací, na jejichž základě je možné konat v dobré víře. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla je zástavní právo, které vzniká až okamžikem jeho zápisu do registru [36].

3.3.1 Legislativní vymezení a organizační zabezpečení

V kapitole věnované historickému přehledu bylo již zmíněno, že registr vlastnictví byl zaveden hypotečním zákonem z roku 1861. V současnosti je tato problematika upravena aktuálně platným hypotečním zákonem (*Ley Hipotecaria*), který je platný od roku 1946 (zákon byl pochopitelně od té doby mnohokrát novelizován). Kromě toho jsou některé aspekty fungování registru vlastnictví upravené i španělským občanským zákoníkem (*Código civil*) [20].

Institucí, která zastřešuje fungování registru vlastnictví je **Generální ředitelství registrů a notářství** (*Dirección General de los Registros y del Notariado*). Od katastru je registr vlastnictví oddělen i rezortně, protože tato organizace je podřízena Ministerstvu spravedlnosti (*Ministerio de Justicia*). V čele této instituce stojí od listopadu 2014 Javier Gómez Gállico. Organizační zabezpečení registru vlastnictví se ovšem od katastru liší v mnohem podstatnějších ohledech. Registr nefunguje na lokální úrovni jako jednotná, hierarchicky uspořádaná organizace, místo toho je území Španělska rozděleno na velké množství dílčích obvodů, kdy v každém z nich funguje jeden registrátor (*registrador*), který je jmenován výše zmíněným Generálním ředitelstvím. Jednou jmenovaný registrátor nemůže být své funkce zbaven, s výjimkou případů kdy prokazatelně poruší zákon. Registrátor také není za svou činnost placen státem, příjmy jeho úřadu pocházejí výhradně z poplatků, které musí vlastníci či jiní oprávnění uhradit za registraci, případně z dalších poplatků (např. z poplatků za poskytnutí informací apod.). Pokud registrátor zaměstná ve svém úřadu další personál, tyto osoby nejsou státními zaměstnanci a jejich postavení se v zásadě neliší od zaměstnaneckého poměru např. v soukromých firmách. Postavení registrátora samotného je ve španělském právním řádu velmi podobné postavení notáře. Úloha GŘRN je tedy především koordinační a kontrolní – tato instituce vydává nebo navrhuje předpisy a zákonné normy, jimiž se činnost běžných registrátorů musí řídit, rozhoduje o stížnostech na rozhodnutí registrátorů atd. [36].

3.3.2 Základní principy

Činnost španělského registru vlastnictví se řídí následujícími principy (zásadami) [15]:

- **zásada dobrovolnosti** (*voluntariedad*): registrace nemovitostí a práv k nemovitostem v registru vlastnictví není povinná. Výjimku tvoří pouze zástavní právo, které povinně registrováno být musí (a u takové nemovitosti musí být předtím logicky evidováno i právo vlastnické),
- **zásada vyžádanosti** (*rogación*): k registraci nedochází automaticky, osoba, která si přeje evidovat svoje práva v registru vlastnictví o to musí sama předepsaným způsobem požádat
- **zásada priority** (*prioridad*): práva jsou do registru zapisována v pořadí, v jakém byla žádost o jejich zápis doručena, bez ohledu na datum uzavření samotné smlouvy,
- **zásada legality** (*legalidad*): do registru mohou být zapsána pouze práva, která byla nabyta v souladu se zákonem, smlouvy o jejich nabytí obsahují všechny formálně předepsané náležitosti a strany těchto smluv byly oprávněny převod práv k dané nemovitosti realizovat,

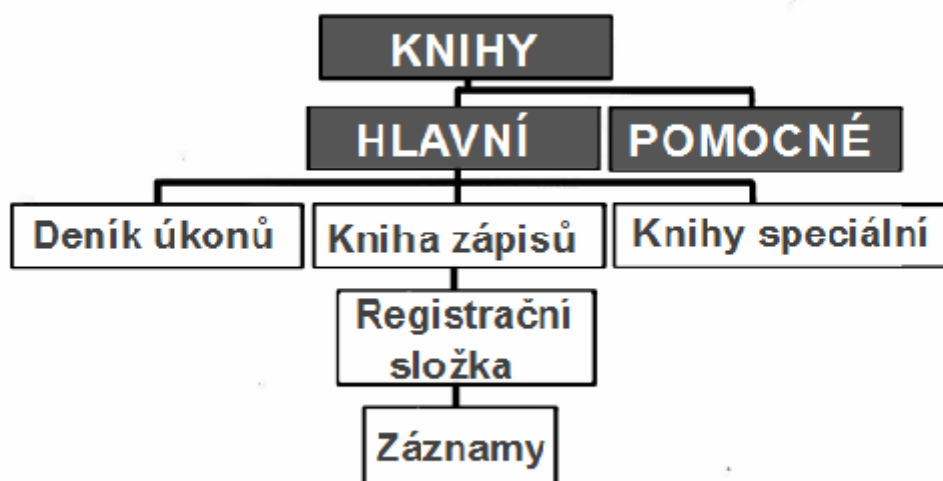
- **zásada návaznosti** (*tracto sucesivo*): jakmile byla určitá nemovitost jednou zaevidována, musí být v registru dohledatelná veškerá historie následných převodů vlastnických a jiných práv až k současnému vlastníkovi,
- **zásada spolehlivosti** (*exactitud*): informace zapsané v registru vlastnictví se považují za úplné a pravdivé. Tento princip se aplikuje i ve vztahu ke katastru nemovitostí – existuje-li nesoulad mezi údaji o nemovitosti evidovanými v katastru a údaji o téže nemovitosti zapsanými v registru vlastnictví, závazné jsou údaje v registru,
- **zásada dobré víry** (*buena fe*): každý, kdo vychází z údajů zapsaných v registru vlastnictví je v dobré víře a při koupi či prodeji, nebo při převodu jiných věcných práv je proto chráněn proti případným zpochybňujícím nárokům třetích osob. Tento princip neplatí pouze v případě, kdy samotný registr obsahuje informace zpochybňující právní jistotu u dané nemovitosti,
- **zásada veřejnosti** (*publicidad*): registr vlastnictví je veřejným seznamem. Každý, kdo k tomu má oprávněný zájem, má právo obdržet informace uvedené v registru.

Porovnáme-li tyto principy se zásadami, jimiž se řídí katastr nemovitostí v ČR a které popisuje např. Pekárek [35], vidíme, že ve většině bodů se jedná o principy velmi podobné. Např. zásady priority, legality, či dobré víry se uplatňují v českém i španělském případě prakticky totožně, u dalších principů je odlišnost v podstatě pouze terminologická (např. španělský princip vyžádanosti odpovídá svým obsahem zásadě, která je v české katastrální literatuře označována jako zásada dispoziční). Princip návaznosti se jeví jako natolik samozřejmý, že není v souvislosti s českým katastrem obvykle výslovně uváděn, fakticky se ale v jeho činnosti uplatňuje (přínejmenším u zápisů uskutečněných po vzniku současného KN v roce 1993).

Naprosto zásadní rozdíl ale představuje první z uvedených zásad. Zatímco v ČR je evidence všech nemovitostí v katastru nejen povinná, ale představuje nutnou podmínku, na jejímž splnění závisí existence vlastnického či jiného věcného práva, ve Španělsku je záležitostí svobodného rozhodnutí vlastníka, zda svoji nemovitost bude registrovat či nikoli. Pokud se ale rozhodne nemovitost neregistrovat, vystavuje se tak zvýšenému riziku možného zpochybnění svého práva. Obdobné riziko podstupuje i zájemce o koupi nemovitosti, který bez údajů v registru vlastnictví nemůže nikdy zcela vyloučit možnost, že předchozí vlastník prodal nemovitost zároveň více osobám, případně že osoba, s níž uzavírá kupní smlouvu, vlastnické právo k nemovitosti nikdy neměla, nebo jej z nějakého důvodu již dříve pozbyla.

3.3.3 Vedení registru vlastnictví a struktura evidovaných údajů

Veškerý obsah registru vlastnictví je uspořádán do tzv. **knih** (*libros*). Rozlišuje se více druhů knih, základní schéma jejich organizace, zpracované podle [15], ilustruje obrázek 7. Knihy se v první řadě dělí na hlavní a pomocné, přičemž pomocné knihy představují pouze nástroj pro evidenci údajů týkajících se provozních záležitostí jednotlivých registrátorů. Jejich obsah ani forma proto není zákonem ani nijak blíže upravena a jejich význam pro vlastní evidování nemovitostí je zanedbatelný. Mnohem důležitější jsou tedy tři základní typy knih hlavních.



Obr. 7 Schéma uspořádání údajů v registru vlastnictví (zpracováno podle [15])

Deník úkonů (*diario de operaciones*) je seznam, v němž jsou zaznamenána data (míněno ve smyslu časových údajů) předložení všech návrhů na zápis a všech dalších dokumentů. Jedná se tedy o nástroj pro uplatnění výše uvedené zásady priority. Data jsou zaznamenávána s přesností na den a hodinu. Při vzájemném srovnání lze říci, že současně platný český katastrální zákon, který při podání eviduje i aktuální minutu, je v naplnění principu priority důslednější.

Speciální knihy (*libros especiales*) obsahují jednak informace, které registrátor eviduje a následně předává orgánům státní správy, např. za účelem statistického zpracování, nebo informace, ke kterým je nutné eventuálně přihlížet při procesu registrace. Mezi speciální knihy patří například tzv. rejstřík pozemků, rejstřík osob, kniha statistik aj. V jedné ze speciálních knih je dále např. veden seznam vlastníků a dalších oprávněných, jejichž svéprávnost a tím i možnost nakládat se svým majetkem byla soudně omezena.

Kniha zápisů (*libro de inscripciones*) je nejdůležitější částí registru, která obsahuje vlastní údaje o registrovaných nemovitostech a o jejich vlastnících a oprávněných z dalších práv. Údaje jsou uspořádány podle jednotlivých nemovitostí do tzv. **registračních složek** (*folios registrales*). Registrační složka je souborem všech dokumentů týkajících se práv k určité nemovitosti, a to od okamžiku její první registrace až do současnosti. Pro jednotlivé zápisy práv k dané nemovitosti, které jsou obsaženy ve registrační složce se pak užívá termínu **záznam** (*asiento*).

Samotný průběh zápisu probíhá následujícím způsobem: vlastník předkládá registrátorovi nabývací titul k určité nemovitosti a zároveň podává formální žádost o zápis do registru. Nabývací titul musí mít – až na určité výjimky – formu veřejné listiny, nestačí tedy např. předložení smlouvy s ověřenými podpisy všech smluvních stran. V případě prodeje nemovitostí je obvyklou praxí uzavření smlouvy způsobem, který zhruba odpovídá notářskému zápisu, jak jej známe v ČR. Žádost může být podána elektronicky, poštou, osobně nebo faxem, v posledním případě je ale nutná dodatečná osobní návštěva a potvrzení žádosti v průběhu následujících deseti pracovních dní. Podáním žádosti a jejím zápisem do deníku úkonů začíná běžet lhůta 15 pracovních dní, během níž musí registrátor danou záležitost posoudit. Pokud dojde k závěru, že byly splněny všechny zákonné podmínky, vlastnické (případně jiné věcné právo) do registru zapíše a originály předložených dokumentů vrátí návrhovateli.

Jestliže registrátor shledá žádost o zápis z nějakého důvodu jako neopodstatněnou a zamítne ji, může se žadatel odvolat. V takovém případě určí Generální ředitelství registrů a notářství náhradního registrátora v blízkém okolí, který danou věc znovu posoudí. Pokud dojde k opačnému závěru (tedy že žádost je opodstatněná a splňuje všechny náležitosti), zapíše vlastnické právo na vlastní odpovědnost. V případě, že i náhradní registrátor žádost zamítne, je možné ještě odvolání a posouzení celého případu přímo na úrovni Generální ředitelství. Pokud ani tam neuspěje, může se žadatel domáhat registrace již pouze soudně [36].

4 Evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Velké Británii

Systém evidování nemovitostí a práv k nemovitostem ve Velké Británii se výrazně liší nejen od toho, který známe v České republice, ale i od katastrálních systémů prakticky všech ostatních zemí „kontinentální“ Evropy. Podstatné rysy jeho vývoje a fungování budou podrobněji popsány v následujících kapitolách, na úvod bude ale užitečné zdůraznit několik nejdůležitějších bodů, které situaci ve Velké Británii charakterizují a se kterými se zároveň příliš nesetkáváme jinde v Evropě.

Za prvé, katastr nemovitostí v pravém slova smyslu ve Velké Británii neexistuje. To ovšem samozřejmě neznamená, že by se zde evidování nemovitostí a ochrana práv k nemovitostem neřídily žádnými pravidly. Britský přístup je nicméně typický tím, že agenda, kterou jinde v Evropě zajišťují katastrální orgány, je rozdělena mezi více nezávislých institucí, které spolu musí spolupracovat a vzájemně si poskytovat svoje služba a data [37]. Za druhé, přestože se stále rozšiřuje okruh situací vyžadujících ze zákona povinnou registraci, obecně je registrace nemovitostí ve Velké Británii dosud stále dobrovolná. Logickým důsledkem je pak existence nezanedbatelného počtu nemovitostí, které zatím evidenci nepodléhají a u nichž se převody a ochrana práv řídí zastaralými a mnohdy velmi komplikovaným pravidly. Za třetí, území Velké Británie je z pohledu evidence nemovitostí rozděleno do tří jurisdikcí, v nichž jsou za tímto účelem zřízené zcela samostatné instituce, a kde platí zcela odlišné zákony a na ně navazující další právní normy. První z těchto jurisdikcí tvoří společně Anglie a Wales, druhou Skotsko a třetí Severní Irsko [38]. Vzhledem k dostupnosti informací a s ohledem na význam jednotlivých regionů (v Anglii a Walesu žije cca 87% obyvatel Spojeného království) bude veškerý další text věnovaný situaci v Anglii a Walesu.

Konečně čtvrtým významným rozdílem je fakt, že pravidla pro nakládání s nemovitostmi vychází ve Velké Británii z anglosaského práva, které se v mnoha ohledech odlišuje od právních systémů ostatních evropských zemí. Podrobný popis těchto rozdílů by tematicky i rozsahem dalece přesahoval rozsah této práce, pro pochopení některých informací v následujících kapitolách je však nutné krátce zmínit alespoň dva z nich. Jedná se jednak o vymezení vlastnického práva a určitých, v našich podmínkách nepoužívaných a ne příliš známých forem nájemních vztahů, jednak o existenci tzv. zákonných a ekvitních práv. Veškeré informace uvedené v následujících dvou kapitolách k tomu tématu vycházejí ze zdroje [39].

4.1 Vlastnické a nájemní právo

Anglický systém rozeznává dvě základní práva k nemovitostem, tato práva se označují jako *freehold* a *leasehold*. První z nich je vcelku neproblematické – odpovídá ve všech podstatných rysech vlastnickému právu tak, jak jej známe i v ČR. Významný rozdíl se nicméně projevuje u druhého z těchto práv. Pojem *leasehold* bývá do češtiny překládán jako nájem, nájemní vztah či pacht [1], tento překlad ovšem není přesný a nevystihuje celou šíři daného pojmu. Anglické pojetí totiž chápe *leasehold* jako právo, které je velmi podobné vlastnickému a liší se od něj v podstatě pouze v jediném bodě: jeho trvání je stanoveno na dobu určitou. Délka této doby se může značně lišit – daný druh „nájmu“ může být uzavřen např. na rok, ale také na období velmi dlouhé, čítající desítky nebo až

stovky let. Klíčovým aspektem je jeho převoditelnost – právo typu *leasehold* může být prodáno, zastaveno, je možné jej zdědit apod. „Nájemce“ může sám nemovitost dále pronajmout (tento kontrakt se pak někdy označuje jako *sublease*)¹², samozřejmě na dobu kratší nebo nejvýše rovnou době, po kterou trvá jeho vlastní nájemní právo. Rovněž takto vytvořené nájemní právo je převoditelné.

S ohledem na evidenci nemovitostí je nutné zdůraznit, že veškerá omezení ve prospěch třetích osob (zejm. se to týká omezení, která jsou v našem systému obvykle řešena formou věcného břemene, resp. služebnosti) se váží nikoli k nemovitosti jako takové, ale k právu k dané nemovitosti. Pokud bylo určité právo odvozeno od práva jiného, omezení vázaná na původní právo přechází i na právo odvozené, opačně to ale neplatí. Jestliže si tedy soused sjedná s vlastníkem A (v případě osoby A jde tedy o *freehold*) právo užívat cestu na jeho pozemku a vlastník A následně pronajme tento pozemek nájemci B (z hlediska osoby B jde tedy o právo typu *leasehold*), věcné břemeno (pro něž v tomto případě používá angličtina termín *easement*) musí zavazovat i nájemce B. Pokud ovšem naopak vlastník A pronajímá pozemek bez věcného břemene a právo užívat cestu na pozemku si soused sjedná teprve s nájemcem B, trvá toto právo pouze po dobu nájemního vztahu a po jeho zániku jím není vlastník A obecně vázán.

Výše popsané vztahy mezi pojmy *freehold* a *leasehold* je možné demonstrovat na názorném příkladu: pan Smith je vlastníkem (*freehold owner*) určitého pozemku a rozhodne se jej pronajmout. Uzavře smlouvu s panem Brownem, na jejímž základě vznikne panu Brownovi nájemní právo (*leasehold*) na dobu 100 let. Při uzavření smlouvy mají strany v zásadě dvě možnosti finančního vyrovnání – buď se dohodnou na jednorázové platbě, nebo se nájemce (*tenant*) zaváže platit pronajímateli (*landlord*) v pravidelných intervalech nájem. Kromě toho může nájemní smlouva obsahovat ujednání (*covenants*), která nájemce určitým způsobem omezují (např. mu zakazují na pronajatém pozemku postavit stavbu apod.) Předpokládejme, že v tomto případě se oba účastníci dohodli na jednorázovém vyrovnání. Po 10 letech se pan Brown z osobních důvodů potřebuje zbavit užívání pozemku – zrušit nájemní právo před uplynutím sjednané lhůty ovšem bez sankcí nelze, sám proto pronajme pozemek panu Robinsonovi. V dané situaci tak již může učinit maximálně na dobu 90 let. Pan Robinson si vezme půjčku a jako zástavu použije svoje právo (*leasehold*) vůči dané nemovitosti. Půjčku následně není schopen splatit, bance proto zástava propadá a ta následně toto právo prodá paní Greenové – k tomuto prodeji dojde např. 15 let poté, kdy nájemní právo získal pan Robinson. V tomto bodě je nutné si uvědomit, že banka se propadnutím zástavy nestává vlastníkem nemovitosti, ale získává a dále prodává pouze nájemní právo. Paní Greenová tedy může nemovitost užívat dalších 75 let, kdy obě výše uvedená nájemní práva skončí, a pokud nedojde k prodloužení či jiné dohodě, právo užívat danou nemovitost se vrací zpět k vlastníkově, jímž budou v tomto případě pravděpodobně dědicové pana Smithe.

Uvedený příklad by se dále komplikoval za předpokladu, že by někteří z účastníků výše uvedených vztahů souhlasili se vznikem věcných břemen ve prospěch třetích osob. V takovém případě by např. věcné břemeno zřízené panem Robinsonem zavazovalo sice paní Greenovou, ale nikoli dědice pana Smithe apod. Již z tohoto krátkého a s ohledem na počet zúčastněných stran ještě poměrně přehledného příkladu je zřejmé, že právní vztahy jsou v případě anglických nemovitostí podstatně komplikovanější, než je zvykem v ČR. Spolehlivý systém pro evidování nemovitostí by měl i takto složité vazby přehledně registrovat, což se, jak bude ještě uvedeno v dalších kapitolách, zdaleka vždy neděje.

¹² Někdy se tento pojem překládá jako „podnájem“, což je ale nepřesné. V českém právu se totiž podnájem vyznačuje tím, že je s ním spojeno podstatně méně práv, než která má nájemce. Tento aspekt u anglického „sublease“ chybí. Jako vhodnější se proto jeví spíše termín „druhotný nájem“, který používá např. [2].

4.2 Zákonná a ekvitní práva

Rozdíl mezi **zákonnými** (*legal rights*) a **ekvitními** (*equitable rights*) právy pramení hluboko v minulosti a při nakládání s nemovitostmi hrál zásadní úlohu především před reformou pozemkového práva z roku 1925. S nástupem registrace nemovitostí význam tohoto rozdílu postupně klesá, i když ani v případě evidovaných (registrovaných) nemovitostí nelze tento aspekt zcela zanedbat. U nemovitostí, které dosud nejsou registrovány, platí nicméně v tomto směru téměř stejná pravidla jako v 19. století a skutečnost, zda právo vázané na určitou nemovitost je zákonné či ekvitní je mnohdy zásadní faktor, dojde-li kvůli jeho uplatňování k soudnímu sporu.

O zákonném právu hovoříme tehdy, pokud bylo toto nabyto způsobem, který je přesně předepsán zákonem, a pokud to oprávněný může prokázat nabývací listinou (*deed*, příp. *title deed*). U této nabývací listiny nestačí, že je uzavřena písemně a že obsahuje podpisy obou smluvních stran – musí splňovat ještě další náležitosti, z nichž nejdůležitější je prokazatelná přítomnost alespoň jednoho svědka při jejím uzavření. Z tohoto pravidla existují určité výjimky, ty je ale nyní možné zanedbat. U neregistrovaných nemovitostí poskytuje zákonné právo absolutní a v podstatě nepřekonatelný stupeň ochrany vůči zájmům třetích osob, které v tomto případě nejsou chráněny ani zásadou dobré víry.

Tuto skutečnost lze opět dobře ukázat na příkladu: v anglickém právu existuje typ věcného břemene označovaného termínem *profit à prendre*. Jeho podstata spočívá v právu jiné osoby vstupovat na pozemek vlastníka (příp. nájemce) a přivlastňovat si zde některé přírodní produkty (např. těžba dřeva, rybolov). Je zřejmé, že toto ujednání vlastníka poměrně významným způsobem omezuje, snižuje cenu dané nemovitosti a mnohý zájemce by proto nepřistoupil na koupi nemovitosti zatížené takovýmto břemenem. V případě, že vlastník A prodá pozemek zájemci B a s pozemkem je spojeno právo *profit à prendre* osoby C, pak pokud bylo toto právo nabyto zákonným způsobem, osoba C se vždy a za všech okolností u soudu domůže na novém vlastníku B jeho respektování. Jak bylo zmíněno výše, zájemce (a následně vlastník) B se přitom nemůže dovolávat principu dobré víry, v tomto případě je zcela irrelevantní, zda o existenci tohoto práva věděl, nebo zda se o ní vůbec mohl nějakým způsobem reálně dozvědět. Tento princip bývá někdy formulován rčením „legální práva zavazují každého“ (*legal rights bind the whole world*).

Podstata ekvitních práv částečně vyplývá již z jejich označení. Anglické slovo *equity* bývá zpravidla překládáno jako spravedlnost (míněno spíše v neformálním smyslu), případně též jako poctivost či slušnost. Koncept ekvitních práv vznikl v minulosti na základě precedenčního rozhodování některých soudů v situacích, kdy se ně obracely osoby, které nemohly dokázat svoje práva předepsaným způsobem, soud ovšem v daném kontextu usoudil, že úplné zamítnutí těchto práv by bylo příliš tvrdé a v rozporu z obecně uznávaným pojetím spravedlnosti. V souvislosti s nemovitostmi se tedy dnes jako ekvitní označuje takové právo, které se nemůže opřít o platnou nabývací listinu. K tomu může dojít např. tehdy, když nabývací listina nebyla vytvořena předepsaným způsobem (např. byla podepsána bez přítomnosti svědka), obsahuje formální nedostatky a podobně. Uvedený příklad ovšem odkazuje pouze na jednu z mnoha možností vzniku ekvitních práv, celá problematika je podstatně obsáhlejší a složitější. Současná právní úprava se také dost odchyluje od původních historických kořenů – některá práva tak dnes dokonce mohou být pouze ekvitní a nemohou získat status práva zákonného.

Obecně lze říci, že ekvitní právo poskytuje svému nositeli podstatně menší ochranu ve srovnání s právem zákonným. Třetí osoby jsou ve vztahu k nositeli ekvitních práv chráněny zásadou dobré víry – pokud by tedy bylo ve výše uvedeném příkladu právo *profit à prendre* osoby C pouze ekvitní, mohla by se jej tato osoba na vlastníku B soudně domoci pouze tehdy, pokud by prokázala, že vlastník B o jeho existenci před koupí nemovitosti

věděl, nebo měl příležitost se o ní při vynaložení rozumné míry úsilí dozvědět. Ekvitní právo také nepředstavuje absolutní nárok. To, zda bude v případném soudním sporu dané osobě přiznáno, závisí na individuálním uvážení soudu v daném konkrétním případě, přičemž toto právo bude zpravidla zamítnuto, pokud osoba, která se ho dovolává, porušila nebo nedodržela některé svoje povinnosti nebo jednala celkově nemorálním způsobem. Tato zásada bývá někdy formulována větou „každý, kdo se dovolává spravedlnosti, musí přicházet (k soudu) s čistýma rukama“ („*those seeking equity must come with clean hands*“).

4.3 Historický přehled

4.3.1 Vývoj do poloviny 19. století

Území dnešní Anglie a Walesu bylo v prvních staletích našeho letopočtu součástí Římské říše, i zde tedy fungoval, podobně jako ve Španělsku, římský systém evidování nemovitého majetku pro daňové účely. Ve Walesu přitom toto uspořádání přetrvalo i určitou dobu po konci římské vlády [40]. Na podobném principu začal být budován soupis pozemků o několik set let později, v pozdním anglosaském období. Toto úsilí vyvrcholilo po příchodu Viléma Dobývatele, kterému se kolem roku 1086 podařilo vytvořit téměř úplný seznam nemovitého majetku na většině území Anglie, výjimku představovaly některé severní regiony. Celé dílo je tradičně označováno jako **Domesday Book** (doslovně přeloženo: Kniha posledního soudu; někdy ovšem bývá užíván i opisný překlad Pozemková kniha [1]). Ve své době šlo zřejmě o nejdokonalejší katastr v Evropě a u mnohých anglických obcí a měst představují zápisy v této knize vůbec první dochovaný písemný doklad o jejich existenci. Určitým paradoxem je skutečnost, že se zároveň jednalo o poslední (téměř) úplný katastr v Anglii a rovněž o poslední kompletní soupis nemovitostí určený pro daňové účely [40].

Domesday book nebyla dále udržována ani aktualizována a v období vrcholného a pozdního středověku neexistoval v Anglii a Walesu žádný psaný přehled nemovitého majetku. K převodu vlastnictví v tomto období docházelo prostřednictvím rituálu, který vycházel z obyčejového práva, a jehož název lze velmi volně přeložit jako předání statku (*livery of seisin*). Jeho podstatou bylo veřejné uzavření ústní dohody před svědky a přímo na předmětném pozemku, přičemž stávající majitel na závěr symbolicky předal novému majiteli hrst hlíny. Jako určitou historickou kuriozitu lze uvést fakt, že tento způsob převodu – i když byl od počátku novověku užíván stále řidčeji – byl formálně zrušen až v roce 1925 [40]. Výhodou tohoto systému byl fakt, že díky jeho veřejnosti existoval poměrně přesný, i když nepsaný, přehled o vlastnictví pozemků v jednotlivých lokalitách.

Významný přelom představoval rok 1535, kdy byl vydán tzv. zákon o užití (*Statute of uses*), který umožnil převod nemovitostí na základě nabývacích listin (*deeds*). Aby se zabránilo neveřejným převodům (uzavření smlouvy sice vyžadovalo svědka, to ale samo o sobě nezaručovalo, že se informace o uskutečnění převodu dostanou do širšího povědomí), byl v tomtéž roce schválen také zákon o zápisech (*Statute of Enrolments*), který stanovil povinnost zapsat údaje o každé nabývací listině do seznamu, který udržovaly soudy v jednotlivých hrabstvích, nebo do seznamu uloženého na soudu ve Westminsteru. Zákon o zápisech měl ovšem zásadní nedostatek, který se naplno projevil až v době jeho účinnosti: registrace byla vyžadována pouze u listin, jimiž se převádělo vlastnické právo (*freehold*). Zřizování a převody nájemních práv (*leasehold*) žádné evidenční povinnosti nepodléhaly bez ohledu na jejich délku. Mnoho účastníků tak ve snaze vyhnout se evidenci přistoupilo

k uzavírání extrémně dlouhých nájemních vztahů a opatření, které mělo zajistit větší přehlednost, tak naopak paradoxně vedlo ke stavu, který Oliver Cromwell v polovině 17. století označil jako „*ungodly mess*“ (tedy něco jako „nekřesťanský zmatek, nepořádek“) [40].

Od poloviny 17. století se v Anglii uskutečnilo několik pokusů o zavedení plošné evidence nemovitostí, a to buď na celém území státu, nebo alespoň ve vybraných městech či regionech. Přestože smyslem této evidence měla být především ochrana práv k nemovitostem a ochrana účastníků nemovitostních transakcí a u plánovaných registrů se nepočítalo s využitím pro daňové účely, narážely tyto snahy na razantní odpor. Ten přitom nevycházel primárně od vlastníků nemovitostí, ale především od právníků a jejich profesních organizací. Stávající systém totiž vyžadoval při každém prodeji nemovitostí nebo při jiném převodu práv velmi důkladnou a tím i nákladnou právní asistenci, jejíž potřebu by zavedení katastru výrazně eliminovalo. V této souvislosti je nutné připomenout, v Anglii v tomto období již existoval parlamentní systém a právě nutnost prosadit každou takovou reformu v parlamentu umožnila její opakovanéablokování ze strany právnícké lobby. Jen v druhé polovině 17. století k tomu došlo nejméně třikrát [40]. Důsledkem bylo výrazné zaostávání za vývojem v kontinentální Evropě – v době, kdy vyspělé evropské země již budovaly plnohodnotné katastry, v Anglii přetrvávala archaická pravidla pro nakládání s nemovitostmi, pramenící mnohdy ještě v období středověku. K prvním a zpočátku velmi opatrným změnám došlo teprve ve druhé polovině 19. století.

4.3.2 Vývoj od roku 1862 do roku 1925

Na konci 50. let 19. století byla ustavena tzv. Královská komise pro registraci práv k nemovitostem (*Royal Commission on Registration of Title*), jejímž úkolem bylo navrhnout systém evidování těchto práv, který by překonal dosavadní neuspokojivý stav. Výstupem její práce byl návrh instituce pověřené evidencí některých základních práv k nemovitostem se sídlem v Londýně. Samostatně se měla evidovat pouze vlastnická práva (*freehold*), nájemní a zástavní práva se měla evidovat v návaznosti na již zaregistrované právo vlastnické, všechna ostatní práva měla být zapisována pouze formou poznámky.

Tyto návrhy se podařilo uskutečnit v roce 1862, kdy byl zákonem zřízen tzv. **Registr nemovitostí** (*Land Registry*)¹³, instituce, která se stejným názvem a se stejným posláním působí až do současnosti. Její počátky ovšem byly velmi skromné. V prvních letech své existence měl registr nemovitostí pouze 6 zaměstnanců a do poloviny 70. let 19. století se podařilo na celém území Anglie a Walesu zaregistrovat pouze několik stovek nemovitostí. Zásadním problémem zákona z roku 1862 byla skutečnost, že registrace nemovitostí byla ze strany vlastníků zcela dobrovolná a zákon ani neobsahoval žádné pobídky, kterými by bylo možné vlastníky k dobrovolnému rozhodnutí svoje nemovitosti zaregistrovat nějak přimět. Snahy o prosazení alespoň částečně povinné registrace narážely opět na soustavný odpor právnícké lobby, které se podařilo zmařit nejméně sedm pokusů o změnu zákona v tomto směru v posledních dekádách 19. století [40].

Další překážku pro prosazení plošné registrace představoval nedostatek mapových podkladů. Registr nemovitostí byl navržen především jako právní instituce, která neměla sama vyvíjet žádnou zeměměřickou činnost. Veškeré mapové podklady měla dodávat další organizace, existující již od počátku 19. století a pověřená mapováním celého území Velké

¹³ V běžném hovorů znamená slovo „land“ v angličtině půda či zem. Současný zákon o registraci nemovitostí i předchozí legislativa ovšem pojem „land“ pro svoje účely výslovně definovaly tak, aby zahrnoval veškeré nemovitosti, tedy i budovy, části budov apod. Správný a přesný překlad názvu Land registry tedy bude Registr nemovitostí, nikoli Registr půdy.

Británie – tzv. Zeměměřická služba (*Ordnance survey*). O této instituci a jejím dnešním významu pro registraci bude podrobněji pojednáno v jedné z následujících kapitol. Vedení registru nemovitostí si nicméně opakovaně stěžovalo, že Zeměměřická služba nedokáže dodávat mapové podklady v dostatečné kvalitě a v požadovaném čase. Na přelomu 19. a 20. století proto proběhl pokus o vytvoření vlastního zeměměřického oddělení v rámci registru nemovitostí, což vedlo k ostrým kompetenčním sporům mezi oběma organizacemi. Mapování realizované přímo registrem nemovitostí bylo posléze vyhodnoceno jako neekonomické, což vedlo k návratu k původně plánovanému uspořádání [41].

Teprve na samotném konci 19. století se podařilo prosadit změnu, která umožnila zavedení částečně povinné registrace. Povinnost registrovat určitou nemovitost neměla vyplývat ze samotného faktu jejího vlastnictví, ale měla být vázána pouze na prodej či některé jiné formy změny vlastnictví (např. dar). Pokud tedy určitá osoba vlastní nemovitost a nic s ní dále (v právním smyslu) nepodniká, povinnost zaregistrovat tuto nemovitost jí automaticky nevzniká. Pokud ovšem (zatím neregistrovanou) nemovitost prodá, na nového vlastníka se již povinnost registrace vztahuje. Tato pravidla platí s určitými změnami a zpřísněními až do současnosti. Jako určitý ústupek tlaku zájmových skupin právníků byla ovšem při prosazení této změny ponechána jednotlivým hrabstvím možnost povinnou registraci nezavést. Většina hrabství této možnosti také skutečně využila, takže zavedení povinné registrace na celém území Anglie a Walesu se podařilo dosáhnout prakticky až v 90. letech 20. století.

4.3.3 Vývoj od roku 1925 do současnosti

V roce 1925 byl schválen zcela nový zákon o registraci nemovitostí, společně se zákonem o vlastnictví (*Law of Property Act*). Tato reforma nemovitostního práva jednak definitivně zrušila některá zastaralá pravidla datující se mnohdy až do středověku, jednak nově vymezila aplikaci zákonných a ekvitních práv [39]. Samotný zákon o registraci nemovitostí pak předpokládal, že v následujících desetiletích se bude podle předem stanoveného harmonogramu postupně rozšiřovat počet oblastí, v nichž platí povinnost registrace (tzv. *compulsory areas*) a že tyto oblasti nakonec pokryjí celé území Anglie a Walesu nejpozději do roku 1955. Bezprostředně po schválení zákona však bylo pod tlakem opozice přijato desetileté moratorium na rozšiřování povinných oblastí a další práce následně zbrzdila druhá světová válka. K masivnímu rozvoji registrace tak došlo až v 60. a 70. letech 20. století [40].

Protože oba zákony z roku 1925 předpokládaly, že v dohledné době budou registrovány všechny, nebo alespoň většina nemovitostí, ani jeden z nich nepřinesl žádné významné změny upravující nakládání s nemovitostmi neregistrovanými. To se postupně ukázalo jako závažný problém, protože podle stávajících pravidel nebylo mnohdy možné efektivně chránit zájmy osob, které sice nebyly vlastníky, ale k nemovitostem měly přesto určitá práva. Typicky se jednalo o situace, kdy ve prospěch určité osoby byl zřízen nějaký druh věcného břemene k nemovitosti, kterou ovšem její vlastník nechtěl či nemohl zaregistrovat. Tento problém byl v roce 1972 provizorně vyřešen zřízením zcela samostatného registru, který eviduje pouze omezený okruh práv (jiných než vlastnických nebo nájemních) [39]. Tento problém bude ještě podrobněji popsán v jedné z následujících kapitol.

V roce 1990 byla již povinná registrace zavedena na úrovni všech hrabství a v roce 1998 ji novela zákona o registraci nemovitostí formálně zakotvila i celostátně (míněno opět pouze území Anglie a Walesu). Na konci 90. let ovšem již bylo zřejmé, že zákon z roku 1925 přestává vyhovovat a že zejména s ohledem na společenské změny a na nástup

nových technologií bude potřebná zcela nová právní úprava. Po několikaletých přípravách tak byl v roce 2002 schválen nový zákon o registraci nemovitostí, který platí dosud.

4.4 Legislativní vymezení

Základní právní normou, která upravuje evidování nemovitostí na území Anglie a Walesu je **zákon o registraci nemovitostí z roku 2002** (*Land Registration Act 2002*) [42]. Na něj navazujícím prováděcím předpisem jsou tzv. **pravidla pro registraci nemovitostí z roku 2003** (*Land Registration Rules 2003*) [43]. Samotný zákon byl za dobu své účinnosti osmkrát novelizován, naposledy v roce 2006.

Zákon se člení do 12 částí. První dvě části stanovují postup při první registraci dosud neevidované nemovitosti, třetí část upravuje nakládání s registrovanými nemovitostmi. Čtvrtá část se zabývá zápisem poznámek a omezení, pátá část zápisem zástavních práv. Šestá část se týká některých obecných problémů registrace a upravuje tak poměrně nesourodý okruh problémů – např. způsob evidování hranic pozemků, pravidla pro registraci práv v případě ztracených či poškozených nabývacích listin, poskytování informací z registru nemovitostí aj. Předmětem sedmé části zákona jsou některé speciální případy – především způsob evidence královského majetku. Osmá část upravuje pravidla pro převod práv a jejich registraci uskutečněnou prostřednictvím internetu (tzv. *e-conveyancing*), devátá část stanoví pravidla pro registraci nemovitostí v případě tzv. bezprávné držby (*adverse possession*). Desátá část upravuje fungování registru nemovitostí jakožto instituce a jedenáctá část se zabývá řešením sporů a stížností. Poslední dvanáctá část souhrnně upravuje některé dílčí aspekty, které jsou samy o sobě relativně méně důležité, a proto nejsou předmětem předcházejících samostatných částí (jako reprezentativní příklad lze uvést článek určující, za jakých podmínek se ustanovení zákona vztahují i na vodní plochy).

Druhým zákonem, který by měl být alespoň krátce zmíněn, je **zákon o Zeměměřické službě z roku 1841** (*Ordinance Survey Act 1841*) [44]. Přestože tato organizace nevykonává katastrální mapování, jsou její výsledky zprostředkovane využívány i pro evidenci nemovitostí, jak bude ještě podrobněji popsáno v kapitole 4.8. Tento zákon, který byl do současnosti samozřejmě mnohokrát novelizován, je důležitý také z toho důvodu, že upravuje např. problematiku vstupu na nemovitosti při provádění zeměměřických činností a řeší i některé další problémy, které jsou v případě ČR obsahem zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví [45].

Odlišným způsobem je ve srovnání s ČR řešena otázka kvalifikace pro výkon zeměměřických činností, pravidel pro jejich provádění a sankcí za porušení těchto pravidel. Tuto problematiku totiž neupravuje ani zákon zmíněný v předchozím odstavci, ani žádná jiná zákonná norma [46]. Místo toho je řešena formou profesní samosprávy. Tuto samosprávu vykonává organizace s názvem **Královský institut autorizovaných geodetů** (*Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS*) se sídlem v Londýně. Navzdory svému názvu se jedná o profesní sdružení, nikoli o státem zřízenou organizaci či úřad. Působnost této organizace není omezena pouze na území Anglie a Walesu a dokonce ani na území Velké Británie jako takové – RICS má regionální zastoupení i v zahraničí, především v zemích Commonwealthu, ale nejen tam. V případě zahraničních států mohou samozřejmě geodeti podléhat i místní legislativě, Velká Británie je unikátní v tom, že pravidla RICS tuto legislativu do značné míry nahrazují. Profesionál, který splnil pravidla

pro to, aby se stal členem této organizace, je označován jako *autorizovaný geodet* (*chartered surveyor*)¹⁴.

4.5 Registr nemovitostí

Úplný a oficiální název instituce, která je zodpovědná za evidenci nemovitostí v Anglii a Walesu, zní **Registr nemovitostí Jejího Veličenstva** (*Her Majesty Land Registry*, často se používá také zkrácený tvar *HM Land Registry*). Formálně jde o tzv. ne-ministerský úřad (*non-ministerial department*), což je v britském systému státní správy instituce, která je sice přidružená k určitému ministerstvu a jeho prostřednictvím se např. zodpovídá parlamentu, zároveň ovšem není tímto ministerstvem přímo řízená a udržuje si širokou autonomii [47]. Stejný status má například již dříve zmíněná Zeměměřická služba. V případě Registru nemovitostí navíc došlo v nedávné minulosti k organizační změně, kdy byla tato organizace převedena z Ministerstva spravedlnosti pod Ministerstvo pro podnikání, inovace a kvalifikace (*Department for Business, Innovation and Skills*). V čele celé organizace stojí vrchní registrátor nemovitostí (*chief land registrar*) a vrchní ředitel (*chief executive*) – jedná se formálně o dvě pozice, které ale vždy zastává současně jedna a táž osoba. Od června 2015 bude tyto funkce nově zastávat Graham Farrant [48].

Registr nemovitostí má na území Anglie a Walesu 24 regionálních úřadů – toto číslo je velmi malé, vezmeme-li v úvahu celkovou populaci tohoto území. Každý regionální úřad má přesně vymezený obvod, v průměru pod něj spadá oblast ve které žije kolem 2 milionu lidí. V jeho čele stojí dvě osoby – registrátor nemovitostí, který musí mít ze zákona právnické vzdělání a který odpovídá za odbornou stránku vedení registru, a dále oblastní ředitel, který zodpovídá za finanční a personální otázky. V průměru má každý regionální úřad přes 300 zaměstnanců [38], v celé organizaci včetně londýnského ústředí a výpočetního střediska v Plymouthu pracuje zhruba 7900 lidí [40] (jedná se o několik let staré údaje, současný stav se může mírně lišit). Na centrální úrovni dále existují tři poradní výbory (*Joint Consultative and Advisory Committees*), v nichž jsou zastoupeni jednak představitelé registru nemovitostí, jednak zástupci tří profesí, kterých se činnost registru nejvíce dotýká: právníků, bank a poskytovatelů půjček obecně a geodetů. Geodeti jsou zde reprezentováni prostřednictvím již dříve zmíněného institutu RICS [38].

Kvůli svému statutu ne-ministerské organizace není registr nemovitostí financován ze státního rozpočtu. Veškeré zdroje na jeho provoz tedy musí získávat prostřednictvím poplatků za registrace, za poskytování informací atd. Tyto poplatky jsou proto ve srovnání s ČR poměrně vysoké. Zatímco v České republice lze například získat základní informativní údaje o nemovitosti prostřednictvím nahlížení do KN zcela zdarma, v Anglii musí zájemce i za základní soubor údajů o jedné nemovitosti poskytnutý on-line zaplatit poplatek ve výši 3 £ [49]. Současné předpisy na druhou stranu neumožňují, aby registr vlastnictví generoval zisk, výše poplatků tedy musí být stanovena tak, aby právě pokryla provozní výdaje registru a investice nutné pro jeho další rozvoj. Na jejím určení se podílí i výše uvedené poradní výbory [38]. Ve vzdálenější i ve velmi nedávné minulosti byly dokonce zvažovány návrhy na privatizaci registru nemovitostí – poprvé za vlády Margaret Thatcherové [38], podruhé v minulém roce [50]. Přestože by v obou zvažovaných případech zůstala zachována nějaká forma státní účasti a přestože byly oba návrhy nakonec zamítnuty, působí už to, že byly vůbec vzneseny v našem prostředí velmi nezvykle.

¹⁴ Věc je ovšem komplikována tím, že anglický termín *surveyor* má širší význam a neomezuje se pouze na geodezii. Jako *licensed surveyor* se tak může také označovat např. odborník na oceňování nemovitostí, které je v této oblasti nepochybně velmi dobře kvalifikován, s geodézií ovšem nemusí mít mnoho společného.

4.6 Základní principy

Fungování registru nemovitostí se řídí třemi základními principy [38] [39]. Za prvé je to pravidlo, které bylo zmíněno již v historickém přehledu a které s drobnými změnami platí i v současnosti. Toto pravidlo říká, že registrace je obecně stále dobrovolná, tedy že samotný fakt vlastnictví určité nemovitosti není spojen s povinností ji zaregistrovat (nic ovšem nebrání vlastníkově, aby k registraci v takovém případě přistoupil dobrovolně). Povinnost první registrace je ovšem vždy vyvolána prodejem nebo jinou formou změny vlastnictví dané nemovitosti. Kromě toho dále platí, že jakmile je jednou nemovitost registrována, každý další nabyvatel je rovněž povinen změnu vlastnictví zapsat.

Za druhé, podobně jako u českého katastru platí i u anglického registru zásada dobré víry. Nabyvatel, který vychází z údajů zapsaných v registru, je tedy chráněn před případnými nároky či zpochybněními svého vlastnického práva ze strany jiných subjektů. S tím souvisí i třetí pravidlo, které je charakteristické pro anglický registr. Toto pravidlo stanoví, že osoba která je poškozena v důsledku chyby obsažené v registru má ze strany této instituce nárok na odškodnění v plné výši. Tento nárok se přitom neomezuje na situace, kdy evidovaný nesprávný údaj vznikne v důsledku pochybení samotného registru. Uplatnit jej lze např. i tehdy, pokud chybný zápis vznikl v důsledku podvodného jednání třetích osob. V takovém případě není poškozená osoba odkázána na nutnost vést s pachatelem dlouhý a nákladný soudní spor, jak je tomu v ČR. Místo toho obdrží odškodné od registru nemovitostí a registr sám následně vymáhá škodu po pachateli. Celkově se podobných případů vyskytuje poměrně málo. Manthorpe [38] například udává, že v letech 2002-03 bylo vyhověno 799 oprávněným nárokům a na odškodném vyplaceno 2,65 milionu liber, což ovšem představovalo pouze 0,64% ročního příjmu v tomto období.

4.7 Druhy evidovaných a neevidovaných údajů

Registr nemovitostí člení evidované údaje do tří dílčích částí. Jedná se o:

- a) registr majetku (*property register*), který eviduje údaje o samotných nemovitostech,
- b) registr vlastníků (*proprietorship register*), kde jsou uvedeny osobní údaje vlastníků, příp. jiných oprávněných,
- c) registr zatížení (*register of charges*)¹⁵, který eviduje zástavní práva a některá další omezení vlastnického práva vázané na danou nemovitost.

Zásadním rozdílem oproti stavu platnému v ČR je ovšem skutečnost, že některá práva třetích osob, která významným způsobem omezují vlastníka v nakládání s nemovitostí, se ani v případě evidovaných nemovitostí do registru zpravidla nezapisují. Podle toho, zda se zapisují či nikoli, a pokud ano, tak jakým způsobem, můžeme práva k nemovitostem rozdělit do čtyř skupin: první skupinu tvoří vlastnická práva a dlouhodobé nájmy, druhou skupinu tvoří zástavní práva, třetí tzv. neopominutelná práva a čtvrtou tzv. práva vedlejší. Jednotlivé kategorie budou podrobněji popsány v následujících třech kapitolách a u vlastnických práv bude stručně uveden postup zápisu při převodu nemovitosti.

¹⁵ Slovo „charge“ může mít v angličtině dva významy (+ mnoho dalších, které však nesouvisí se studovanou problematikou). Jednak může znamenat zástavu či zástavní právo, jednak jej lze chápat jak jakékoli právo třetí osoby, které omezuje vlastníky (patří sem tedy např. i věcná břemena apod.). Z vymezení tohoto registru je patrné, že správný je v tomto případě druhý význam.

4.7.1 Vlastnická práva, dlouhodobé nájmy a práva zástavní

První kategorii práv tvoří vlastnická práva (*freehold*) a nájemní práva (*leasehold*) delší než 7 let (přesněji řečeno: nájemní práva, u nichž v okamžiku registrace zbývá nejméně 7 let do konce jejich platnosti). Pro zápis obou druhů práv platí zcela identická pravidla – jediné dva rozdíly logicky vyplývají z podstaty práva typu *leasehold*. Za prvé, registrace nájemního práva k dané nemovitosti předpokládá, že k ní bylo již dříve zaregistrováno i právo vlastnické. Za druhé, na rozdíl od vlastnického práva může dojít v případě práva nájemního nejen k jeho převodu (např. prodejem, darem), ale i k jeho vzniku u nemovitosti, kde předtím neexistovalo (tj. vlastník například užíval nemovitost sám, rozhodl se ji dlouhodobě pronajmout a zřízení tohoto dlouhodobého nájmu musí být nyní zaregistrováno). I v tomto druhém případě se ovšem postupuje identicky, jako kdyby šlo o prodej či jiný druh převodu [39].

Při převodu nemovitosti se obvykle postupuje následujícím způsobem: zájemce o koupi nemovitosti požádá o **nahlédnutí do registru** (*inspection of the register*), tato služba je, jak již bylo dříve zmíněno zpoplatněná. Jejím prostřednictvím získá zájemce základní údaje o právním stavu nemovitosti a pokud je s nimi srozuměn, pokračuje se v přípravě kupní smlouvy. Od prostého nahlédnutí do registru je nutné odlišit tzv. **oficiální prohlídku registru** (*official searches of the register with priority*). Jejím výsledkem je potvrzení, které sice obsahuje tytéž údaje, jaké je možné získat nahlédnutím, toto potvrzení je nicméně právně závazné. Od okamžiku jeho doručení začíná běžet lhůta 30 pracovních dnů (ve zvláštních případech 36 pracovních dnů). Během této lhůty je nabyvatel chráněn zásadou dobré víry, pokud tedy v jejím průběhu uzavře kupní smlouvu a podá žádost o zápis, bude mít přednost před veškerými případnými pokusy o zápisy jiných práv ze strany třetích osob. Tato ochrana bude platit i v případě, kdy třetí strana podá žádost o zápis nějakého svého práva dříve, než prodávající a kupující uzavřou vlastní kupní smlouvu [51].

Uvedené pravidlo je možné ukázat na praktickém příkladu: osoba A prodává nemovitost zájemci B. Zájemce B požádá o oficiální prohlídku registru a 1. února je mu doručeno potvrzení, které dokládá, že osoba A je skutečně registrovaným vlastníkem a že na nemovitosti neváznou žádná zástavní práva. Dosavadní vlastník A si ovšem vezme půjčku u instituce C a tato z toho důvodu požádá 8. února o zápis zástavního práva. Tento zápis je ovšem pozdržen do konce lhůty vyvolané oficiální prohlídkou registru. 9. února pak dojde k podepsání kupní smlouvy mezi A a B, na jejímž základě získá B nabývací listinu (*deed*). Pokud nový vlastník B do 11. března (lhůta se počítá podle pracovních, nikoli kalendářních dnů) podá žádost o zápis a jeho nabývací listina je formálně v pořádku, stane se vlastníkem za podmínek, které platily k datu vydání potvrzení. Žádost o zápis zástavního práva instituce C je tedy zamítnuta, bez ohledu na to, že k ní došlo dříve než k vlastnímu podepsání kupní smlouvy.

Významný rozdíl ve srovnání se situací v ČR představuje fakt, že ani u registrovaných nemovitostí neplatí v Anglii a Walesu intabulační princip v tom smyslu, jak jej známe u nás. Samotné vlastnictví tedy nevzniká až okamžikem registrace a i vlastník, na nějž se vztahuje povinnost nemovitost registrovat, a tuto povinnost nesplní, automaticky neztrácí k této nemovitosti vlastnické právo. V případě, že nový vlastník zápis včas neprovede ovšem dochází k tomu, že jeho právo k nemovitosti, které by jinak bylo zákonné, se stává pouze právem ekvitním. Toto ekvitní právo chrání nabyvatele před případnými nároky bývalého vlastníka. Pokud by tedy bývalý majitel nárokoval vlastnické právo k nemovitosti na základě faktu, že je dosud zapsán jako vlastník v registru a nabyvatel by disponoval platnou a formálně správnou nabývací listinou, v případě

soudního sporu by bylo vlastnické právo přiznáno nabyvateli. Jiná situace by ovšem nastala, pokud by bývalý vlastník prodal nemovitost třetí osobě. Ta by byla v takovém případě chráněna zásadou dobré víry, kdy vycházela ze skutečnosti, že v registru je jako vlastník zapsán stále původní majitel a vlastnické právo by proto bylo přiznáno tomuto druhému kupci. Poškozený by ale v této situaci mohl žalovat původního majitele o náhradu škody a podle povahy celého případu by takové jednání mohlo mít pro původního majitele i trestně-právní následky, proto k podobným případům reálně příliš často nedochází [39].

Podstatně pravděpodobnější riziko (i když s menšími dopady) pro nabyvatele, který v důsledku svého opomenutí včas zapsat svoje vlastnické právo přijde o jeho zákonný status, však představují případná neregistrovaná věcná břemena třetích osob. Pokud by došlo ke sporu, stály by totiž v takovém případě proti sobě dvě strany, z nichž každá zanedbala svoji povinnost (zaregistrovat svoje věcné břemeno, resp. zaregistrovat svoje vlastnické právo) a práva každé ze stran jsou proto pouze ekvitní. V takovém případě platí zásada priority („*where the equities are equal, the first in time prevails*“) a vzhledem k tomu, že neregistrované věcné břemeno vzniklo z logiky věci dříve, nový majitel tak musí strpět omezení svého vlastnického práva, čemuž by se jinak vyhnul [52].

Druhou skupinou práv jsou práva zástavní. Přestože jsou zapisována do registru jako samostatná kategorie, platí pro jejich evidenci v podstatě stejné principy, jako pro zápisy vlastnických a dlouhodobých nájemních práv. Z tohoto důvodu jsou zmíněny pouze zde a nejsou obsahem samostatné kapitoly.

4.7.2 Neopominutelná práva

Takzvaná **neopominutelná práva** (*overriding interests*, resp. podle nové terminologie zákona z roku 2002 *interests that override*) představují rys anglického systému evidování nemovitostí, který se při pohledu zvenčí jeví až absurdní. Jednoduše řečeno, jde o zákonná (nikdy ne ekvitní) práva třetích osob, která sice vlastník (nebo dlouhodobý nájemce) nemovitosti musí respektovat, která se nicméně nezapisují do registru [53]. Patří sem velká část práv, která v českém systému odpovídají věcným břemenům, a dále např. i nájemní práva (*leaseholds*) na dobu kratší než 7 let [39]. V důsledku to tedy znamená, že např. zájemce o koupi pozemku evidovaného v registru nemovitostí, který si vyžádá úplný výpis evidovaných údajů, se přesto nemusí dozvědět o všech důležitých právních okolnostech, které ho mohou následně omezit v uplatňování jeho vlastnického práva.

Jako důvod, proč nebyla u těchto práv zavedena povinnost registrace, bývá někdy uváděn argument, že jejich existenci je možné snadno odhalit důkladnou fyzickou prohlídkou samotné nemovitosti [39]. To sice může být ve většině případů pravda – pokud je např. u nemovitosti zřízeno nájemní právo (kratší než 7 let), lze těžko před případným zájemcem o koupi utajit přítomnost nájemce. Současně ale klade takové uspořádání zbytečné nároky na účastníky nemovitostních převodů a v podstatě popírá samotný smysl registrace. V minulosti, zejm. v období několika desítek let během nichž platil zákon z roku 1925, se navíc mnohokrát ukázalo, že argument snadného odhalení existence neopominutelných práv fyzickou prohlídkou nemovitosti nemusí rozhodně vždy platit. Od roku 2002 proto přinesl aktuálně platný zákon alespoň některé změny a zpřísnění, která mají za cíl rozsah nepominutelných práv zúžit a poskytnout zájemcům vlastníkům a zájemcům o koupi nemovitosti větší míru ochrany [53].

Za prvé bylo u některých práv – zpravidla se jednalo o zastaralá práva mající původ ještě ve feudálním období - stanoveno přechodné desetileté období (které vypršelo v říjnu 2013), po jehož ukončení nebudou dále uznávána jako neopominutelná, tedy budou muset

být buď zaregistrována, nebo zaniknou. Za druhé byla stanovena povinnost vlastníků a nabyvatelů oznámit při procesu registrace svých vlastních vlastnických práv existenci neopominutelných práv třetích osob zatěžujících registrovanou nemovitost, pokud o nich vědí. Tím se tato práva dostanou do evidence, takže i kdyby v budoucnu proběhlo u dané nemovitosti mnoho po sobě následujících změn vlastníka, existenci těchto práv třetích osob již nebude možné úmyslně ani neúmyslně utajit. Kromě toho dávají pravidla pro registraci nemovitostí z roku 2003 [43] úředníkům registru pravomoc zaregistrovat tato práva i v případě, kdy o to nepožádá ani oprávněný, ani vlastník nemovitosti, ale registr nemovitostí (míněn jako instituce) se o jejich existenci dozví jiným hodnověrným způsobem.

U práv, která v našem systému odpovídají věcnému břemeni (typickými příklady jsou např. právo cesty, nebo *profit à prendre* – tedy právo vstupovat na pozemek jiného vlastníka a přivlastňovat si zde některé přírodní produkty) platí od roku 2002 další omezení, která alespoň částečně posilují pozici vlastníků. Aby mohla být práva tohoto typu uplatňována jako nepominutelná, vyžaduje se splnění některé z následujících podmínek [53]:

- nabyvatel nemovitosti o jejich existenci před uskutečněním převodu prokazatelně věděl (vzhledem k tomu, že nepominutelná práva jsou vždy zákonná, je tímto ustanovením částečně prolomen dosud platný princip, že zákonné právo lze uplatnit vždy, bez ohledu na princip dobré víry),
- existence těchto práv je při fyzické přítomnosti na místě samém „zjevná“ (*patent*),
- oprávněný tato práva uplatní nejpozději rok od uskutečnění převodu nemovitosti.

V praxi je splnění těchto podmínek věcí výkladu, který může v případě sporu v konečné fázi rozhodnout až soud (např. posouzení toho, zda byla existence určitého práva „zjevná“ je vždy nutně subjektivní a dva odlišní posuzovatelé mohou danou situaci zhodnotit jinak). Z uvedeného výčtu je třeba zdůraznit zejména poslední bod, jímž se úprava obsažená v zákoně z roku 2002 nejvíce odchyluje od předchozího stavu. Přidání této podmínky do značné míry eliminovalo případy, k nimž v minulosti docházelo poměrně často, kdy např. osoba, v jejíž prospěch bylo zřízeno právo *profit à prendre*, jej dlouhou dobu neuplatňovala a začala se jej domáhat až mnoho let poté, kdy u dané nemovitosti došlo ke změně vlastnictví. Teprve tehdy se nový vlastník dozvěděl o existenci skutečností, které významným způsobem zasahovaly do jeho vlastnického práva. Podle současné úpravy tento druh nepominutelných práv, není-li uplatněn během prvního roku po změně vlastníka, zaniká [39].

4.7.3 Vedlejší práva

Poslední skupinu, do které spadá vše, co se není obsahem předchozích kategorií, tvoří tzv. **vedlejší práva** (*minor interests*). Jde tak o poměrně nesourodý celek, jehož obsahem jsou například některá speciální práva, s nimiž se vlastník či nájemce běžné nemovitosti setká poměrně zřídka (např. právo těžby nerostů na cizím pozemku), ve stejném režimu jsou registrována i některá omezující ujednání (*restrictive covenants*) mezi majitelem a dlouhodobým nájemcem, která nájemci zakazují určité formy nakládání s pronajatou nemovitostí. Jako vedlejší práva mohou být ale registrovány i některé ekvitení druhy věcných břemen, které by, pokud by byly zákonné, splňovaly podmínky pro práva nepominutelná.

Jak je patrné už z názvu, pohlíží aktuálně platný zákon na tato práva jako na nejméně důležitou a v podstatě okrajovou kategorii. Určitým paradoxem proto je, že pouze pro tato nejméně důležitá práva platí „nejprogresivnější“ způsob registrace, který se jako jediný podobá fungování vyspělých katastrálních systémů v ostatních evropských zemích. Existence vedlejších práv totiž není dána samotnou nabývací listinou, ale je podmíněna jejich zápisem v registru [39]. Jedná se tedy v podstatě o klasický intabulační princip, i když to v tomto případě není takto výslovně nazváno.

4.8 Mapové podklady a grafická znázornění

Jedním z hlavních argumentů uváděných na podporu tvrzení, že anglický registr nemovitostí nelze považovat za plnohodnotný katastr v tom smyslu, v jakém se toto slovo používá u nás a ve většině zemí kontinentální Evropy, bývá uváděna skutečnost, že v Anglii a Walesu neexistuje katastrální mapa. Zároveň je ovšem zřejmé, že jakýkoli smysluplný systém evidování nemovitostí se musí opírat i o grafická data. Tento rozpor se v anglickém systému řeší komplikovaným a poměrně svérázným způsobem.

Protože registr nemovitostí sám neprovádí žádné mapovací práce, závisí při využívání mapových podkladů k evidenčním účelům na datech poskytnutých další organizací. Tou je v tomto případě již několikrát zmíněná **Zeměměřická služba** (*Ordnance survey*). Tato organizace byla zřízena na počátku 19. století, původně za účelem realizace vojenského mapování. V současnosti má podobný formální statut jako samotný registr nemovitostí (jedná se tedy o *non-ministerial department*) a většina jejích map je dnes určena k civilnímu použití (včetně čistě komerčních map a mapových aplikací). Nejpodrobnější mapou, kterou Zeměměřická služba od počátku 21. století vytváří a udržuje, je tzv. *Ordnance Survey MasterMap* (často uváděno ve zkráceném tvaru *OS MasterMap*; dále jen „základní mapa ZS“). Jde o digitální (resp. částečně digitalizovanou) mapu velkého měřítka, pokrývající celé území Velké Británie (tedy Anglie, Walesu a Skotska. Mapování Severního Irska zajišťuje podobná, ale samostatná a lokální instituce). Mapa nemá jednotné měřítko – v městských a hustě zalidněných venkovských oblastech se používá měřítko 1:1250, jinde na venkově převážně 1:2500, ve specifických regionech (horské, případně bažinaté oblasti) je výjimečně použito i měřítko 1:10 000 [54].

Je nutné zvláště zdůraznit skutečnost, že základní mapa ZS je mapou topografickou, zobrazuje tedy v rámci možností daných příslušným měřítkem co nejvíce přirozených či umělých terénních tvarů, nezobrazuje ale (a ze zákona ani zobrazovat nesmí) vlastnické hranice mezi jednotlivými pozemky. Co ovšem mapa naopak zobrazuje, jsou případné fyzické útvary, které jsou v terénu patrné a které slouží k označení těchto hranic (zdi, ploty, dokonce i živé ploty atd.). Ze zobrazení těchto útvarů ovšem nevyplývají žádné právní důsledky a v mnoha případech se ani toto fyzické označení hranic nekryje s jejich skutečným průběhem, jak je popsán např. v nabývací listině. Jediným „netopografickým“ prvkem, který tvoří výjimku z uvedeného pravidla, jsou administrativní hranice jednotlivých obcí a hrabství, které v základní mapě ZS vždy zobrazovány jsou [51].

Zápis každé nemovitosti do registru pak musí obsahovat její spolehlivou identifikaci v základní mapě ZS. Pracovník registru nemovitostí pak na základě údajů poskytnutých při zápisu vyznačí rozsah titulu do kopie výřezu mapy, poskytnuté registru zeměměřickou službou. Celý proces bude podrobněji popsán v následujících podkapitolách, na tomto místě je nicméně vhodné předem uvést tři důležité termíny, které se v této souvislosti používají. Plán převodu (*conveyance plan*) je plán, který v určitých situacích přikládá žadatel o zápis ke své žádosti a který slouží ke spolehlivé identifikaci nemovitosti v základní mapě ZS. Plán titulu (*title plan*) je plán, který na základě poskytnutých údajů

vždy vytváří pracovník registru a který je poté trvale uložen jako nedílná součást evidovaných údajů. Plán pro přesné určení hranic (*determined boundary plan*) při většině zápisů není nutný, použije se pouze ve specifických případech (blíže viz kapitola 4.9 pojednávající o obecných a přesně určených hranicích).

4.8.1 Plán převodu

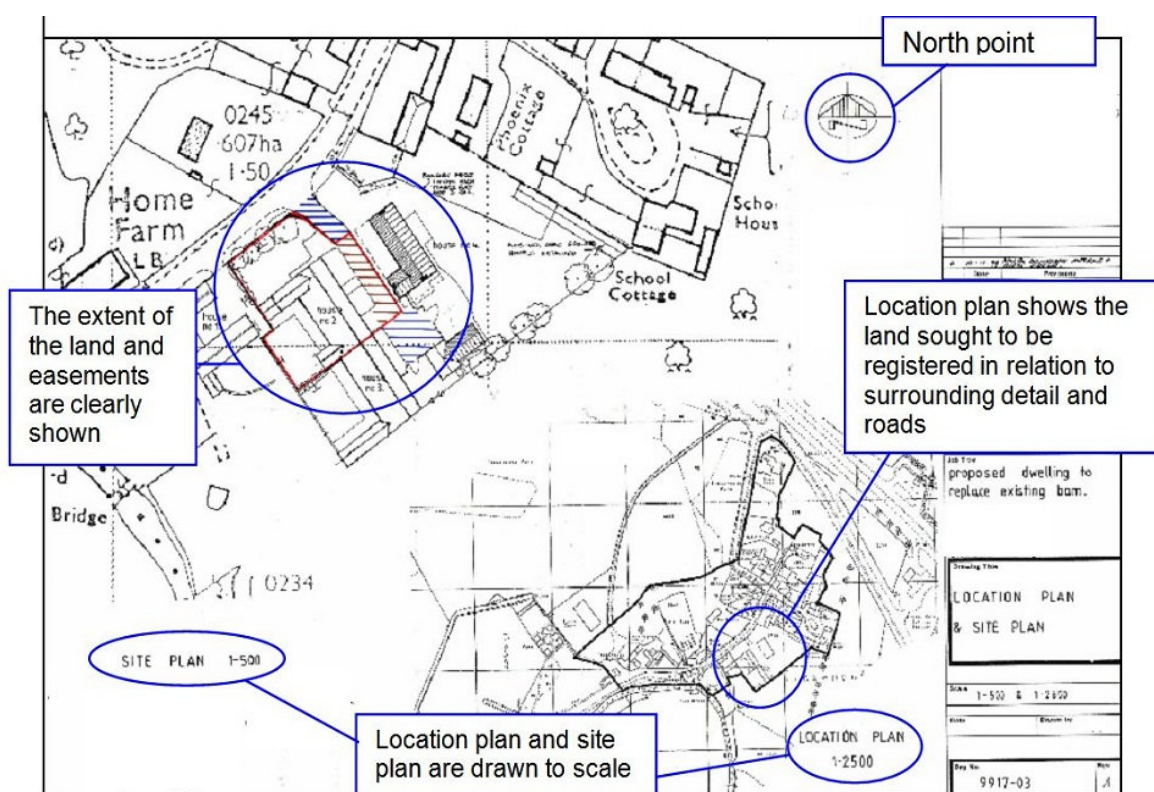
Ne každý zápis nemovitosti do registru vyžaduje, aby k němu žadatel dodal i grafické podklady. Jejich předání se zpravidla nepožaduje, pokud je převáděna celá, dříve již registrovaná nemovitost. V tomto směru se anglická pravidla v zásadě neliší od situace v ČR. Dochází-li k rozdělení pozemku, je vypracování plánu obvykle požadováno, je ale nutné zmínit, že ani v tomto případě to není absolutní pravidlo. Pokud se např. stávající pozemek dělí tak, že nová vlastnická hranice bude totožná s nějakým útvarem, který je patrný v terénu a je zobrazen v základní mapě ZS, může být nemovitost identifikována pouze prostřednictvím verbálního popisu. Pokud úředník registru nemovitostí dojde teprve při zpracování žádosti o zápis k závěru, že verbální popis je nedostačující, může být žadatel dodatečně vyzván k vypracování a předložení plánu.

Plán, který žadatel předkládá k žádosti o zápis se označuje jako **plán převodu** (*conveyance plan*; často se lze setkat také s alternativním označím *deed plan*, což by šlo volně přeložit jako „plán přiložený k nabývací listině“). Z předchozí věty by se mohlo zdát, že plán převodu je jakousi anglickou obdobou našeho geometrického plánu. Tato analogie je ovšem velmi pokulhávající: formální požadavky kladené na plán převodu jsou totiž tak volné a vágní, že jsou s nároky, které musí splňovat GPL podle legislativy platné v ČR, v podstatě nesouměřitelné. První rozdíl vyplývá již ze skutečnosti, že náležitosti plánu převodu neupravuje ani zákon, ani pravidla pro registraci nemovitostí z roku 2003, ale pouze vnitřní předpisy a zvyklosti registru vlastnictví jakožto instituce. Pro veřejnost jsou tyto požadavky shrnuty v dokumentu *Návod pro přípravu plánů přikládaných k žádosti o registraci nemovitosti* [55]. Druhý zásadní rozdíl představuje fakt, že pro vypracování přijatelného plánu převodu není nutný geodet [51]. Velmi volná pravidla platí také pro volbu mapových podkladů využitých při vypracování plánu. Na rozdíl od plánu titulu, o němž bude řeč dále a který musí vždy vycházet ze základní mapy ZS, nejsou na plán převodu v tomto směru kladena téměř žádná omezení. Lze využít buď kopii základní mapy ZS (což ovšem pro žadatele představuje další náklady, protože základní mapa je autorsky chráněné dílo a jeho další užití je možné pouze za úplaty), případně kopii staršího plánu titulu stávající nemovitosti. Plán je ale možné vytvořit v podstatě i bez jakýchkoli mapových podkladů, pokud obsahuje dostatek podrobností, které umožní jeho ztotožnění s příslušnou částí základní mapy. Využití kopií technických map se sice nedoporučuje, pokud mají ale tyto mapy dostatečné měřítko a splňují některá další kritéria, mohou být i tyto akceptovány [55].

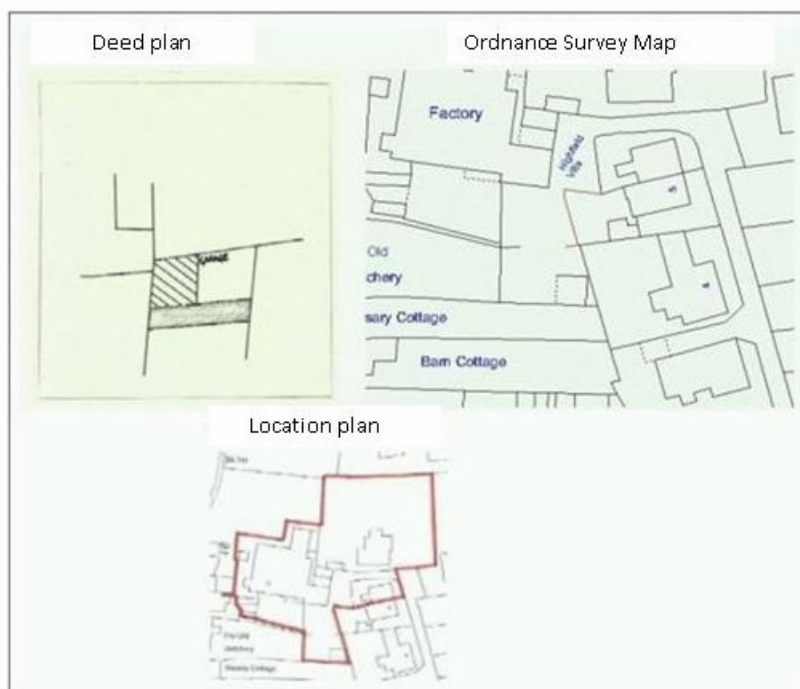
Jeden úryvek z *Návodu pro přípravu plánů* je pro volnost pravidel natolik ilustrativní, že stojí za přesnou citaci: „...téměř jakýkoli plán, který je narysován ve správném měřítku a v souladu se zásadami uvedenými v Tabulce 1, bude hodnocen jako vyhovující příloha k nabývací listině. Nesmí být užity ručně kreslené náčrty“ [55, čl. 9.1]. Zásady, zmiňované v tomto citátu, uvádí následující přehled. Jedná se o souhrnné zásady pro jakýkoli plán převodu. Pro specifické případy – např. převod pozemku, převod budov nebo jejich částí, definuje *Návod pro přípravu plánů* další pravidla, zhruba v totéž rozsahu jako uvedený základ. Plán převodu tedy:

- musí být vypracován přesně vzhledem k uvedenému měřítku – preferovaná měřítka jsou: a) 1:1250 – 1:500 pro nemovitosti ve městech, b) 1:2500 pro nemovitosti na venkově,
- musí obsahovat orientaci (například k severu),
- zobrazuje dostatek detailů k tomu, aby mohl být jeho obsah identifikován v příslušné části základní mapy,
- zobrazuje silnice, křižovatky a další význačné body v terénu a umožňuje tak přesnější určení své polohy,
- používá jednotky v metrické soustavě,
- pokud možno neobsahuje formulace jako „Pouze pro účely identifikace“ a podobně,
- neobsahuje žádná tvrzení, jejichž užití je nelegální podle určitého zákona (tzv. *Property Misdescription Act 1991*),
- obsahuje graficky znázorněné měřítko.

Návod pro přípravu plánů přikládaných k žádosti o registraci nemovitosti obsahuje i některé ukázky přijatelných a nepřijatelných zpracování plánů převodu. Dvě z nich jsou zobrazeny na obr. 8 a na obr. 9. Obr. 8 znázorňuje plán převodu, který je hodnocen jako vhodně zpracovaný, odpovídající stanoveným kritériím a pokud by byl reálně přiložen k žádosti o zápis, byl by akceptován. Na obr. 9 je naopak příklad plánu, který je v mnoha ohledech nevyhovující a byl by zamítnut. Ve vysvětlujícím komentáři se konkrétně uvádí tyto nedostatky: chybí vyznačení orientace k severu, chybí údaje o použitém měřítku, plán nezobrazuje dostatek detailů nutných k tomu, aby jej bylo možné ztotožnit s odpovídající částí základní mapy. V obou případech je použit termín *location plan* – nejde o nic jiného, než o část plánu vyhotovenou v menším měřítku, která zobrazuje širší okolí registrované nemovitosti a usnadňuje tak její identifikaci v základní mapě.



Obr. 8 Ukázka akceptovatelné plánu převodu



Obr. 9 Příklad neakceptovatelného plánu převodu

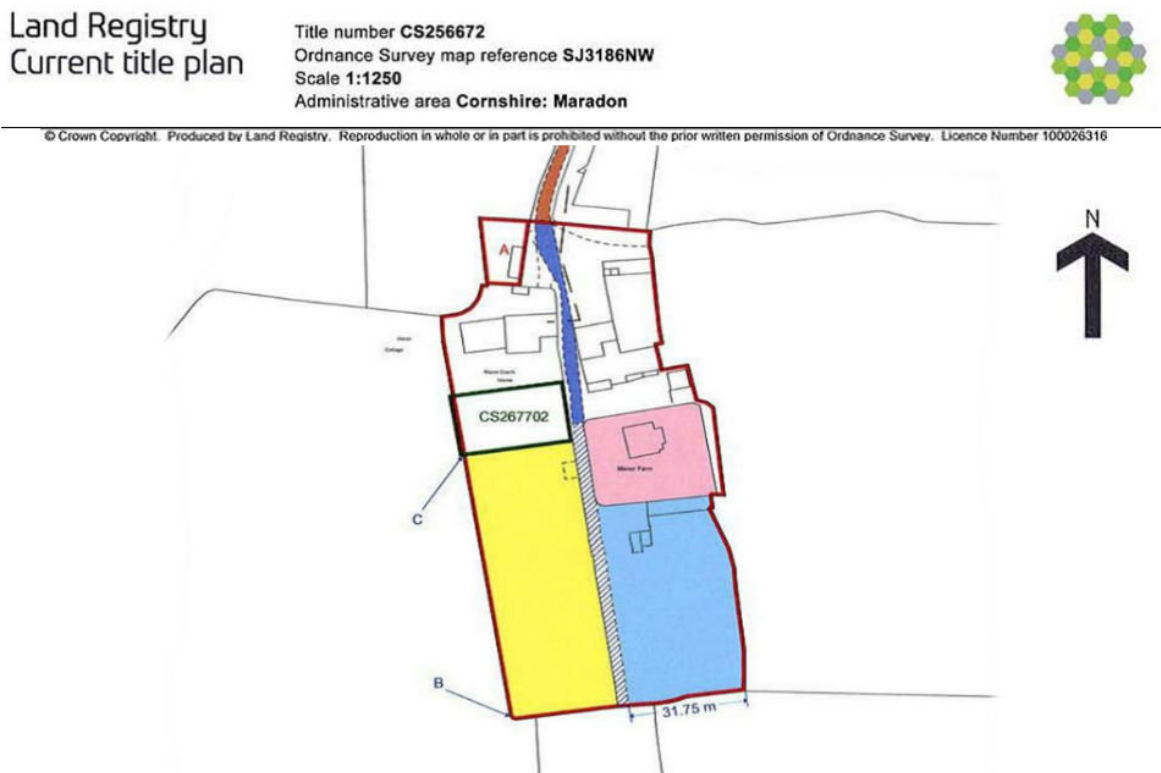
4.8.2 Plán titulu

Plán titulu (*title plan*, v terminologii před schválením zákona z roku 2002 se užívalo označení *filed plan*, tedy něco jako „zařazený plán“, „registrovaný plán“ či „archivovaný plán“) je grafické znázornění rozsahu evidovaného práva (titulu), který vyhotoví pracovník registru nemovitostí při každém zápisu. Vychází přitom buď z verbálního popisu v nabývací listině, případně v příslušných formulářích, nebo z přiloženého plánu převodu.

Rozsah titulu a případné další údaje jsou zakresleny do kopie základní mapy, kterou pro tento účel poskytuje registru nemovitostí zeměměřická služba. Jedná se o upravenou, zjednodušenou kopii, z níž byly před tím záměrně odstraněny některé mapové značky a barevná znázornění topografických prvků, které by plán znepřehledňovaly a které by kolidovaly s pravidly pro užití barev ve vlastním plánu titulu [51].

Pravidla pro užití barev a mapových značek ve vlastním plánu titulu jsou rovněž poměrně volná. Obecně se dodržuje úzus, že hranice rozsahu titulu bývá vyznačena tlustou červenou čarou, pokud registrovaný pozemek obklopuje další nemovitost (menší pozemek, budovu), na kterou se daný titul nevztahuje, vyznačí se tato nemovitost zeleně a hranice mezi ní a nemovitostí registrovanou se vyznačí tlustou zelenou čarou. Fyzická rozhraní, jako jsou zdi, ploty atd., jsou vyznačeny černě již v kopii základní mapy, do níž je plán titulu zakreslen a v konečném znázornění jsou tedy zřetelně patrné. Pro vyznačení všech dalších skutečností nejsou stanovena jednotná pravidla a význam ostatních užitých barev v konkrétním plánu titulu je vždy nutné dohledat buď v legendě, nebo v materiálech zapsaných k dané nemovitosti v registru majetku. Zejména vyznačování rozsahu věcných břemen se děje s poměrně velkou libovůlí, jak můžeme vidět na příkladu práva cesty v příloze k [56]. Plán titulu je pochopitelně vypracován v měřítku základní mapy, tedy zpravidla v měřítku 1:1250 nebo 1:2500. Pokud toto měřítko nepostačuje k zobrazení některých důležitých prvků, může být doplněn zobrazením příslušné části ve měřítku větším.

Úředník registru nemovitostí může u některých zápisů dojít k závěru, že ani s využitím plánu převodu (který může být navíc vrácen žadateli k doplnění či přepracování) nelze rozsah evidovaného práva do kopie základní mapy spolehlivě zakreslit. V takových případech, které jsou ovšem spíše výjimkou než pravidlem, je u této nemovitosti nařízeno vyměření, které provede na žádost registru zeměměřická služba [51].



Obr. 10 Ukázka plánu titulu. Popisné údaje uvedené v příslušných registrech jsou (v angličtině) uvedeny v příloze 1

4.9 Obecné a přesně určené hranice

Některým nejasnostem, které mohou vzniknout při porovnání obsahu předchozí kapitoly se stavem, na který jsme zvyklí v ČR, je možné snáze porozumět v kontextu toho, jakým způsobem upravuje anglická legislativa otázku vlastnických hranic. Současný stav je výsledkem dlouhého vývoje a je podmíněn některými skutečnostmi, které byly již naznačeny v kapitole věnované historickému vývoji.

Na území dnešní Anglie a Walesu nikdy neproběhlo komplexní katastrální mapování, srovnatelné např. se zakládáním stabilního katastru na našem území [51]. Obsah registru nemovitostí byl proto doplňován postupně a při jednotlivých zápisech bylo nutné vycházet z předložených nabývacích listin, které se často velmi lišily stářím, kvalitou a přesností, s jakou v nich byla popsána poloha dané nemovitosti. Od počátku tedy bylo jasné, že takovéto údaje nelze použít pro stanovení přesných a právně závazných vlastnických hranic. Bylo by samozřejmě možné stanovit, že součástí první registrace nemovitosti musí být i přesné určení jejích hranic geodetickými metodami. Ani k této variantě se však nikdy nepřistoupilo, jednak z organizačních a ekonomických důvodů, neméně důležitým motivem byla rovněž obava, že by takové opatření zbytečně vyvolalo velké množství sousedských sporů tam, kde k nim před tím nedocházelo [51].

Již od svého založení tedy registr nemovitostí pracoval s pojmem tzv. **obecné hranice** (*general boundary*), který v anglickém systému přetrval dosud, a právě tento druh hranic je ve většině případů zobrazen v plánech titulů. Zjednodušeně řečeno, je obecná hranice pouze přibližné určení, kdy v plánu titulu je její průběh zpravidla ztotožněn se zobrazením fyzických útvarů které oddělují dva různé pozemky a které jsou obsahem základní mapy. Pokud hranici s žádným fyzickým útvarem ztotožnit nelze, použije se zcela přibližný postup, kdy např. na základě textu v nabývací listině, že hranice probíhá 10 metrů od severozápadní stěny budovy, je v odpovídajícím měřítku do plánu zakreslena příslušná mapová značka, bez jakéhokoli měření, určování souřadnic apod. Je logické, že obecné hranice nemají v podstatě žádný právní význam, plán titulu nelze použít jako podklad pro vytyčení a u takto ohraničeného pozemku ani nelze určit výměru lépe, než zcela orientačně. Zákon o registraci nemovitostí z roku 2002 v čl. 60 doslova praví: „*obecná hranice neurčuje přesný průběh hranice*“ [42]. V takto nastaveném systému jsou tedy pravidla a postupy pro vypracování plánů převodu i plánů titulu, tak jak byly popsány v předchozí kapitole, v podstatě dostačující.

Navzdory argumentům pro užívání obecných hranic ovšem zároveň existuje snaha vyjít vstříc těm vlastníkům, kteří z nějakého důvodu chtějí či potřebují, aby hranice jejich nemovitosti byla určena jako přesná a právně závazná. Zákon a Pravidla pro registraci nemovitostí z roku 2003 proto pracují i s pojmem tzv. **přesně určené hranice** (*determined boundary*, v terminologii zákona z roku 1925 se používal termín *fixed boundary*). Toto pojetí je v podstatě totožné s tím, jak je vlastnická hranice chápána v katastrálním systému v ČR – tedy jako tvořená jednoznačně identifikovatelnými lomovými body, jejichž souřadnice byly s odpovídající přesností určeny geodetickými metodami.

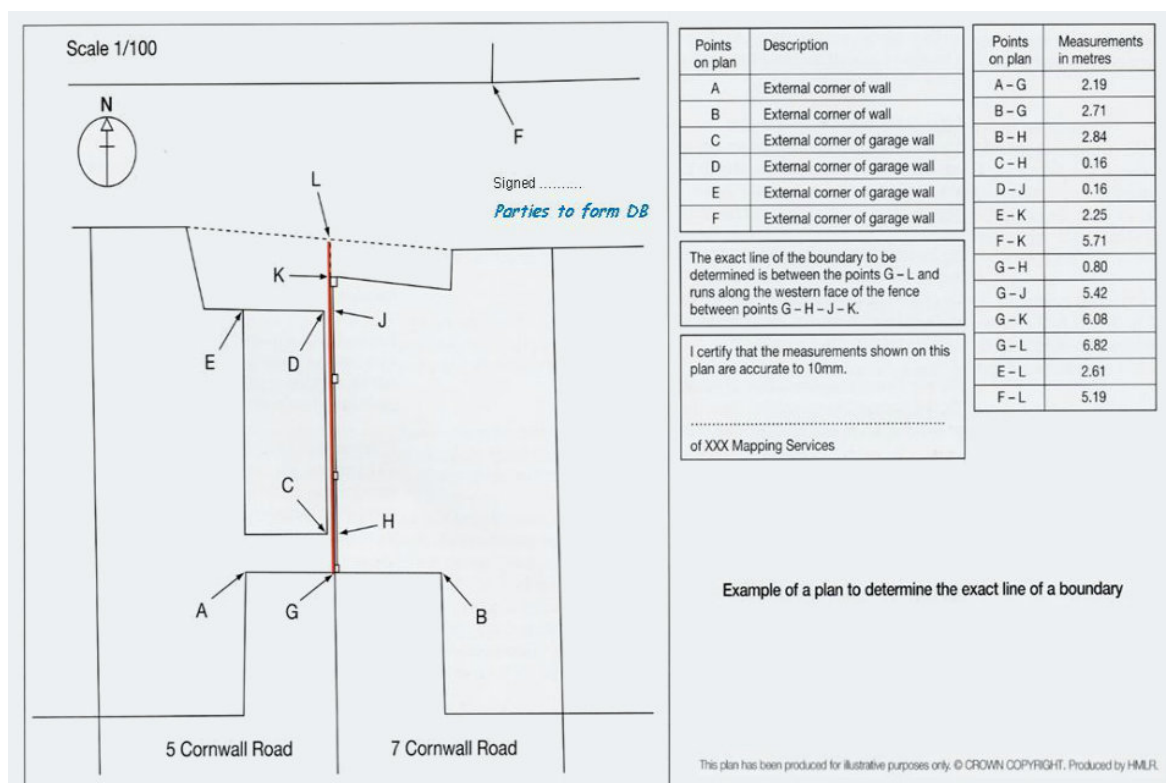
Standardní postup při převodu nemovitostí, včetně případů rozdělení pozemku, je evidovat všechny vlastnické hranice jako obecné. Přesně určených hranic je proto v registru výrazná menšina (Rees bohužel neuvádí konkrétní procentuální hodnotu, ani přibližný odhad) [51]. Zpřesnění hranice je možné pouze v samostatném řízení na písemnou žádost vlastníka a jedná se o poměrně komplikovaný a nákladný proces. Vlastník za prvé musí k žádosti doplnit adresy vlastníků všech sousedních pozemků, aby je mohl registr o probíhajícím řízení písemně informovat. Za vlastníky se přitom v tomto případě nepovažují pouze osoby, které mají k sousedním pozemkům vlastnické či nájemní právo, ale i osoby v jejichž prospěch bylo zřízeno jakékoli jiné právo evidované v registru (tedy např. zástavní). Za druhé musí žadatel pro zpřesnění dodat dostatečné podklady. Ty mohou být v zásadě trojího druhu. Buď musí vlastník zdůvodnit, že popis hranice uvedený v nabývací listině (kterou už přitom může mít registr k dispozici z minulosti, kdy byla použita pouze jako podklad pro zápis) je natolik přesný a určitý, že umožňuje její nezpochybnitelné určení. Nebo přikládá platné rozhodnutí soudu v této záležitosti. Třetí a pro všechny zúčastněné strany nepochybně nejlepší možností je, pokud se žadatel dohodne s vlastníkem sousední nemovitosti a k žádosti v tomto případě přikládá uzavřenou dohodu v písemné formě (jedná se tedy o jakousi dobu našeho souhlasného prohlášení).

Pokud sousední pozemek není dosud v registru evidován, vyvstává pro žadatele další překážka. Musí totiž v takovém případě přesvědčit majitele sousedního pozemku, aby registru poskytl k ověření nejen svoji nabývací listinu, ale i další dokumenty dokládající historii změn vlastnictví této nemovitosti dostatečně dlouho do minulosti. Z těchto dokumentů musí být jasné a právně nezpochybnitelné, že daná osoba má k sousednímu pozemku skutečně vlastnické právo a že toto nemůže být na základě nesrovnalostí v listinách nikdy v budoucnu zpochybněno.

V případě, že se žadatel předem nedohodne s vlastníky sousedních pozemků ani k žádosti nepřikládá výsledek již proběhnuté soudní pře, existuje reálné riziko, že kterýkoli ze sousedních vlastníků nárok na zpřesnění hranice ve stanovené lhůtě zpochybní. Registr

nemovitostí podanou námitku posoudí a pokud ji shledá zcela neopodstatněnou, zamítne ji a hranici zpřesní. V opačném případě je věc předána k rozhodnutí speciálnímu soudu, tzv. *Property Chamber First-tier Tribunal*. Vlastnická hranice následně je či není zpřesněna na základě rozhodnutí tohoto soudu.

Nutnou přílohou žádosti je také přiložení tzv. **plánu pro zpřesnění hranice** (*determined boundary plan*). Tento plán musí být potvrzen autorizovaným geodetem, nebo „jiným dostatečně kvalifikovaným odborníkem“ [57] a svojí povahou a způsobem vyhotovení se na rozdíl od výše uvedeného plánu převodu přece jen více blíží GPL, jak jej známe u nás. I v tomto případě jsou ovšem formální požadavky ve srovnání s GPL poněkud volnější. Významný rozdíl představuje už fakt, že většina těchto požadavků není přímo zakotvena ani v zákoně, ani v pravidlech pro registraci nemovitostí z roku 2003 a vyžadují se a dodržují v podstatě pouze na základě nepsané konvence. *Návod pro dohody o zpřesnění hranic a pro vypracování plánů zpřesnění* [57] například výslovně zmiňuje, že kritéria přesnosti na plán kladené i vlastní znění formulace, kterou je jejich splnění potvrzeno, vychází pouze ze závěrů odborné konzultace mezi registrem nemovitostí, Královským institutem autorizovaných geodetů a Zeměměřickou službou. Jejich dodržování také není výslovně zmíněno jako povinnost, ale pouze jako „dobrá praxe“ (*good practice*).



Obr. 11 Plán pro zpřesnění hranice

Na obrázku 11 vidíme ukázkou plánu pro zpřesnění hranice. Při zhotovení plánu může geodet postupovat dvěma způsoby. V oblastech, kde se nachází dostatek jednoznačně identifikovatelných objektů trvalého rázu, které jsou zobrazené v základní mapě je možné připojit měření na alespoň dva tyto objekty a určení lomových bodů hranice pak provést v místním systému. V lokalitách, kde tento postup možný není, je nutné lomové body trvale stabilizovat a určit v souřadnicovém systému tzv. *Ordnance Survey National Grid*. Plán pro zpřesnění hranice je považován za vyhovující, pokud splňuje následující požadavky [57]:

- musí jasně zobrazovat průběh hranice s využitím vhodných vyjadřovacích prostředků, jako např. barev a lemování,
- musí označovat počátek, konec a všechny lomové body zpřesňované hranice, pokud možno s využitím písmen velké abecedy,
- musí jasně zobrazovat dostatečné množství okolních objektů nutných proto, aby bylo možné polohu hranici určit v mapě Zeměměřické služby musí ukazovat orientaci, například k severu,
- musí být zhotoven v odpovídajícím měřítku – preferována jsou měřítka větší než 1:200 a zároveň dostatečně malá na to, aby plán nepřesáhl rozměry papíru A3 (v případě nutnosti je možné použít současně více plánů),
- musí zřetelně vyjadřovat vztah mezi fyzickými objekty a zpřesněnou hranicí, která je s nimi totožná – například, jaká strana fyzického objektu tvoří zpřesněnou hranici, kterým bodem objektu hranice prochází,
- v legendě plánu by měl obsahovat popis objektů použitých jako kontrolní body ve vztahu k zpřesňované hranici, například „roh budovy“,
- musí obsahovat pouze podstatné detaily a informace – každá další informace, která je nadbytečná a která by mohla plán znepřehlednit nebo která by byla v rozporu s informacemi podstatnými, musí být vypuštěna; odstraněny musí být rovněž veškeré souřadnice v jiném systému než *National Grid*,
- pokud je hranice zpřesňována na základě dohody, musí být plán podepsán všemi sousedními vlastníky uvedenými v poli 9 formuláře DB,
- nesmí obsahovat žádné výhrady ani tvrzení omezující odpovědnost, které by mohly zpochybnit přesnost plánu, jako například „pouze pro účely identifikace“.

Jak již bylo zmíněno výše, registr nemovitostí požaduje, aby byl plán ověřen autorizovaným geodetem, případně pracovníkem Zeměměřické služby (přestože tento požadavek není přímo zakotven v zákoně a v Pravidlech). Formulace, která se pro ověření používá, zní:

„Potvrzuji, že souřadnice v systému National Grid bodů zobrazených na tomto plánu mají absolutní přesnost $\pm 300\text{mm}$ a relativní přesnost $\pm 10\text{mm}$. Jakékoli zobrazené míry mají přesnost do $\pm 10\text{mm}$.“

4.10 Neregistrované nemovitosti

Vzhledem k tomu, že i přes mnohá omezení není registrace nemovitostí pouze na základě faktu jejich vlastnictví stále povinná, je nutné poslední kapitulu zaměřenou na Anglii a Wales věnovat poměrně složité problematice neregistrovaných nemovitostí. V době bezprostředně následující po přijetí zákona o registraci nemovitostí z roku 2002 byly na území Anglie a Walesu z celkového počtu zhruba 23 milionů pozemků cca 3 miliony pozemků neregistrovaných [38]. Díky tomu, že téměř každá změna vlastnictví s sebou přináší povinnost první registrace, počet neevidovaných nemovitostí postupně klesá a nezapsány v registru tak zůstávají pouze nemovitosti, které velmi dlouho, často desítky nebo i stovky let nezměnily vlastníka. Jedná se tedy dnes převážně o pozemky ve vlastnictví právnických osob, z velké části o královský, církevní nebo obecní majetek. V těch částech Anglie a Walesu, kde byla povinnost první registrace při převodu prosazena až poměrně pozdě se nicméně lze setkat i s nezanedbatelným počtem pozemků ve vlastnictví osob fyzických.

Díky povinné registraci při převodu by již teoreticky nikdy nemělo docházet k vícenásobným změnám vlastnictví neregistrovaných nemovitostí – tedy k situacím, kdy

osoba A koupí od osoby B neregistrovaný pozemek a po několika letech jej stále jako neregistrovaný prodává osobě C. Komplikovaná a v mnohém zastaralá pravidla pro převody neregistrovaných nemovitostí ovšem nadále musí zůstat v platnosti. Z hlediska nabyvatele je totiž zásadní rozdíl mezi dvěma situacemi: a) původní majitel nemovitosti, kterou hodlá prodat, napřed sám (dobrovolně) zapíše a následně ji prodá jako již registrovanou; b) původní majitel nemovitosti nezapíše a povinnost první registrace se pak vztahuje až na nového vlastníka. Podstatné je, že v druhém případě samotná transakce probíhá ještě podle pravidel pro neregistrované nemovitosti se všemi riziky, které to pro obě strany, více ovšem pro nabyvatele přináší.

Největší riziko představuje možnost zpochybnění titulu původního vlastníka. Zájemce o koupi proto musí především podrobně ověřit pravost a platnost nabývací listiny současného vlastníka. Zpravidla ale musí zpětně identifikovat i předchozí historii změn vlastnictví dané nemovitosti dostatečně dlouho do minulosti a ujistit se tak, že vlastnické právo současného majitele nemůže být například zpochybněno na základě neoprávněného titulu bývalého vlastníka, od kterého současný majitel sám nemovitost získal. To se zpravidla neobejde bez nákladné právní asistence [39].

I když se ale podaří oprávněnost titulu současného majitele s rozumnou mírou jistoty prokázat, musí potenciální nabyvatel počítat ještě s rizikem, že na nemovitosti vážne věcné břemeno nebo jiné právo třetí osoby, které jej jako budoucího vlastníka významně omezí v nakládání s touto nemovitostí. Zvláště nebezpečná jsou v tomto ohledu pro nového majitele věcná břemena zákonná, protože v případě neregistrované nemovitosti platí bez výjimky princip „zákonná práva zavazují každého“. Pokud je právo třetí osoby pouze ekvitní, měl by být nový vlastník v případě sporu chráněn zásadou dobré víry. Protože se v minulosti mnohokrát ukázalo, že je prakticky nemožné spravedlivě prokázat, zda určitá osoba o existenci nějakého práva věděla či ne, byl tento problém v 70. letech 20. století vyřešen zavedením provizorního registru věcných břemen a dalších nároků na neregistrované nemovitosti. Navzdory označení „registr“ nemá tento druhý seznam nic společného se samotným registrem nemovitostí a funguje jiným, podstatně primitivnějším způsobem [39].

Každá osoba, v jejíž prospěch existuje ekvitní právo vztahující se na pozemek, který je majetkem jiného vlastníka, musí toto právo zaevidovat v uvedeném „provizorním“ registru. Pokud tak neučiní, v případě změny vlastnictví se má za to, že nový nabyvatel o existenci tohoto práva nevěděl (zda je to reálně pravda, je už v tomto případě nepodstatné) a ten je tak chráněn zásadou dobré víry. Zásadní nedostatek tohoto registru nároků spočívá v tom, že práva třetích osob jsou zde evidována vůči jménu osoby, která danou nemovitost vlastnila v okamžiku jejich registrace. Prakticky si to lze ukázat na následujícím příkladu: pan Walker vlastní pozemek, jeho soused, pan Thompson, má k tomuto pozemku ekvitní právo cesty, které si v roce 1972 po zřízení registru nároků nechal zaevidovat. Pan Walker následně pozemek prodal paní Harrisové a ta jej o několik let později opět prodala panu Lewisovi (všechny tyto transakce se uskutečnily dříve než v 90. letech 20. století a v oblasti, kde v té době ještě neplatila povinnost první registrace po převodu). Nyní v roce 2015 chce pan Lewis pozemek – dosud stále nezapsaný v registru nemovitostí – prodat. Aby měl zájemce o koupi možnost dozvědět se o existenci zmíněného věcného břemene, musí zmapovat historii změn vlastnictví v posledních zhruba 40 letech a do registru nároků postupně zadávat dotazy na jednotlivá jména předchozích majitelů. Až zadá dotaz na jméno Walker, teprve tehdy získá klíčovou informaci, že na pozemku, který tento člověk kdysi vlastnil, vážne věcné břemeno třetí osoby.

Celá procedura má ještě množství potenciálních, mnohdy až absurdních komplikací – nabyvatel například může o ochranu na základě principu dobré víry přijít, pokud v dotazu zkomolí požadované jméno a dostane tak falešně negativní výsledek. Je tedy zřejmé, že

celý systém neregistrovaných převodů vlastnictví je beznadějně komplikovaný a zastaralý. Zároveň je nepravděpodobné, že by se v této oblasti uskutečnila ještě nějaká zásadní reforma, vzhledem k předpokladu, že neregistrované nemovitosti postupným vývojem nakonec definitivně zmizí.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zmapovat předpisy z oblasti evidování vlastnických práv k nemovitostem ve dvou vybraných státech Evropy, konkrétně bylo zvoleno Španělsko a Velká Británie. Velkou část práce nutně zabral prostý popis těchto předpisů a jejich uplatňování ve vybraných státech. Mnohé aspekty jsou se stavem v České republice obtížně porovnatelné, protože buď určitý jev, který je typický pro španělský, resp. anglický systém evidování nemovitostí, nemá paralelu v ČR, nebo opačně. Některé jednotlivosti, které se v různých formách objevují v ČR a v jednom či obou ze zmíněných států, byly porovnány a okomentovány přímo v textu. V závěru bych se proto rád pokusil o celkové srovnání, které bude odhlížet od dílčích detailů a zaměří se pouze na nejdůležitější body, které systém evidování nemovitostí ve studovaných státech charakterizují. Nelze se přitom vyhnout hodnocení, a je proto vhodné zdůraznit, že každé hodnocení je do určité míry subjektivní – dva posuzovatelé mohou mít na tentýž problém zcela odlišný názor. Hodnocení určitých rozdílů se také může rozcházet, přistupujeme-li k nim z pohledu geodeta, nebo například z pohledu běžného občana – současného či potenciálního vlastníka nemovitosti.

Výrazným rozdílem mezi Španělskem a Českou republikou je institucionální zakotvení katastrální problematiky: zatímco v ČR existuje jedna instituce, která zabezpečuje evidenci práv k nemovitostem v celém rozsahu, ve Španělsku jsou nemovitosti samostatně evidovány pro fiskální a další státem požadované účely a samostatně za účelem ochrany vlastnických práv. Při posouzení, který způsob je lepší a jaké jsou jeho výhody, je na místě zmínit, že španělský model není výsledkem nějakého předem promyšleného plánu či úvahy, ale víceméně výsledkem poměrně chaotického vývoje v minulosti. V samotném Španělsku bylo toto uspořádání opakovaně kritizováno jako neefektivní a několikrát byla navrhována jeho změna a vytvoření jednotného systému po vzoru zemí střední Evropy. Že k tomu nikdy nedošlo, je důsledkem převážně politických a zájmových tlaků, určité odborně-technické nepřipravenosti a vysokých finančních nákladů, které by taková reforma vyžadovala.

Čistě teoreticky by systém dvojí evidence mohl vést k větší přesnosti, kdy by chyby v jednom seznamu mohly být snáze identifikovány a opraveny na základě údajů v seznamu druhém. Odhlédneme-li od nákladnosti, která by byla spojena s udržováním dvou v podstatě totožných souborů informací, vyžadovalo by to především evidenci geodetických údajů v obou seznamech a propracovaná a důsledně dodržovaná pravidla zajišťující maximální přesnost těchto údajů. O tom ovšem ve španělském případě nemůže být řeči: měřický operát katastru nemovitostí je z historických důvodů zatížen množstvím nepřesností a registr vlastnictví dodnes eviduje téměř výhradně pouze popisné informace. Reálně se tak mnohdy vyskytují i ne zcela řídké případy, kdy se údaje v katastru a v registru liší navzájem nejen mezi sebou, ale nejsou v souladu ani se skutečným stavem v terénu.

Druhým významným rozdílem je větší důraz, který je ve španělském katastru kladen na zjišťování a evidování ekonomických dat. Katastrální legislativa tak ve Španělsku řeší i otázky, které jsou v ČR upraveny samostatnými zákony, a význam katastru je pro ně pouze nepřímý (např. oceňování nemovitostí). Lze tedy říci, že v tomto směru je španělský katastr dokonalejší a vzhledem k tomu, že od evidované katastrální hodnoty se odvíjí výše některých daní a poplatků, tak i určitým způsobem „spravedlivější“. Je ovšem nutné si položit otázku, zda tato výhoda převáží všechny doprovodné komplikace: ze studovaných podkladů opakovaně vyplývá, že právě určování katastrální hodnoty a s tím spojených ekonomických údajů pohlcuje většinu času, úsilí a prostředků katastrálních orgánů a

generuje i největší počet stížností a námitek, které je nutné následně řešit. Při omezených finančních i personálních zdrojích celé organizace se tak nutně děje na úkor zkvalitňování měřického operátu a dalších geodetických činností. Přihlédneme-li dále k tomu, že ve Španělsku je podobně jako v ČR význam nemovitostních daní v porovnání s daněmi z příjmů, DPH a podobně spíše okrajový, jeví se tato přednost španělského katastru jako dosti sporná.

Posledním bodem, který je nutné zmínit v souvislosti se Španělskem, je výrazně podrobnější a propracovanější legislativní vymezení pravidel pro provádění zeměměřických činností v případě České republiky. Uváděné španělské legislativní normy upravují převážně institucionální či „byrokratické“ aspekty geodézie a kartografie, konkrétní pravidla pro provádění zeměměřických činností, požadavky na přesnost, náležitosti, které musí splňovat výsledky zeměměřické činnosti apod., v nich ale chybějí. Zejména srovnání rozsahu a obsahu katastrální vyhlášky ČR a španělského královského dekretu č. 585/1989 je v tomto směru velmi výmluvné.

Legislativní úprava zeměměřictví a katastru v ČR se jeví jako dokonalejší i ve srovnání se situací ve Velké Británii. V britském případě je ovšem nutné vzít v potaz také dříve zmíněný sklon k určité neformálnosti, takže mnohé zásady, včetně odborných, se dodržují a vyžadují, i když pro to chybí opora v zákoně. Takové uspořádání může mít ve srovnání s rigidně stanovenými pravidly mnohé výhody, vyžaduje ale určitou kulturní úroveň jak na straně pracovníků administrativních orgánů, tak na straně běžných občanů, uživatelů jejich služeb. Do jiných podmínek by byl proto takový model zřejmě jen obtížně přenosný. Z pohledu účastníků nemovitostních převodů představuje jednoznačně pozitivní rys anglického systému finanční odpovědnost registru nemovitostí za škody, které nezaviněně utrpí některá ze stran z důvodu chybného zápisu práv.

Další významný rozdíl spočívá ve způsobu grafického znázornění práv k nemovitostem. Je mimo rámec této práce posuzovat kvalitu samotné základní mapy zeměměřické služby. Pokud jde ale o zobrazení vlastnických vztahů, to je ve většině případů z důvodu užívání konceptu obecné hranice na mnohem nižší úrovni, než na jakou jsme zvyklí v případě české katastrální mapy. V této souvislosti se nabízí určitá spekulace reflektující zvraty ve vývoji katastru v ČR v uplynulých desetiletích: pokud by na našem území existoval před nástupem socialistického režimu podobný systém evidence, jako je nyní ve Velké Británii, po roce 1989 by se původní rozsah vlastnických práv nedal zřejmě nikdy znovu spolehlivě zrekonstruovat, nebo by se to přinejmenším neobešlo bez násobně většího množství soudních sporů. I za běžných podmínek je pro anglický systém ve srovnání s ČR charakteristický větší důraz na soudní moc, mnohé situace, které by v našem prostředí byly chápány jako v podstatě technický problém, jsou ve Velké Británii řešitelné pouze právní cestou.

Konečně třetím důležitým rozdílem, ve kterém se Velká Británie liší od České republiky je existence dosud neregistrovaných a neevidovaných nemovitostí. Obdobný problém představuje rovněž fakt, že i u nemovitostí registrovaných nejsou automaticky evidována všechna práva, která se k nim váží, což se týká zejména některých druhů věcných břemen. I když pro to existují určité historické důvody, lze tento rys britského systému těžko hodnotit jinak než negativně. Pro všechny strany nemovitostních převodů představuje zvýšené riziko jehož eliminace je časově i finančně náročná a často ani při vynaložení maximálního úsilí a opatrnosti není možné dosáhnout potřebného stupně jistoty.

Zcela závěrem můžeme připomenout stereotyp, který byl zmíněn ve druhé kapitole, že totiž systémy evidování práv k nemovitostem v zemích západní Evropy musí být nutně vyspělejší ve srovnání s novými členskými státy EU. Informace uvedené v této bakalářské práci nelze v tomto směru samozřejmě zobecnit, protože byly omezeny výběrem

konkrétních dvou zemí. Je možné, a zřejmě i pravděpodobné, že mezi dalšími původními členskými státy EU by se daly najít takové, jejichž katastrální systém v mnohém převyšuje ten, který existuje v České republice. V případě Španělska i Velké Británie to ale po mém soudu neplatí. Přestože katastr nemovitostí a celkové vymezení pravidel pro provádění zeměměřických činností v ČR může mít jistě mnoho dílčích nedostatků, z celkového srovnání s uvedenými dvěma státy vychází více než dobře.

6 Seznam použité literatury a zdrojů

1. HAIS, Karel, HODEK, Břetislav. *Velký anglicko-český slovník*. Praha: Academia. 1991-1993. 4 sv. ISBN 80 200 0064-X
2. CHROMÁ, Marta. *Anglicko-český právní slovník*. Voznice: Leda. 2010. ISBN 978-80-7335-248-6
3. ZAHRADNÍČEK, Tomáš. *Anglicko-český technický slovník*. Ostrava: Montanex. 2002. 2 sv. ISBN 80-7225-081-7
4. DUBSKÝ, Josef. *Velký španělsko-český slovník*. Praha: Academia. 1993. 2 sv. ISBN 80-200-0483-1
5. PLOEGER, Hendrik D., VAN LOENEN, Bastiaan. *Harmonization of Land Registry in Europe* [online]. Delft: Delft University of Technology, 2005 [cit. 2014-08-03]. Dostupné z WWW: <https://www.fig.net/pub/cairo/papers/ts_18/ts18_02_ploeger_vanloenen.pdf>
6. EU. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/2/ES ze dne 14. března 2007 o zřízení Infrastruktury pro prostorové informace v Evropském společenství (INSPIRE). In *Úřední věstník Evropské unie*. 2007, 108/1 – 108/14. Dostupné také z WWW: <<http://inspire.gov.cz/sites/default/files/documents/SmerniceCZ.pdf>>
7. KJELLSON, Bengt. *Candidate countries expectations from a European Cadastral model* [online]. Geneva: UN/ECE, 2002 [cit. 2014-08-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.eurocadastre.org/pdf/kjellsoningles.pdf>>
8. MIRÓN PÉREZ, Jerónimo. *Cadastral in Europe. Actions to improve the situation of the Cadastre among the accession countries* [online]. Granada: Gerencia Territorial del Catastro de Granada, 2002 [cit. 2014-08-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.eurocadastre.org/pdf/mironingles.pdf>>
9. SUCHÁNEK, Vít. *Katastr v některých evropských zemích II*. Zdiby: VÚGTK. 1993. ISBN 80-901319-4-8
10. MANTHORPE, John a kol. *Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation – Part 1*. London: HM Land Registry. 2000. Dostupné také z WWW: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/publications/wpla_inv2_p1.pdf>
11. MANTHORPE, John a kol. *Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation – Part 2*. London: HM Land Registry. 2000. Dostupné také z WWW: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/publications/wpla_inv2_p2.pdf>

12. DURÁN BOO, Ignacio, VELASCO MARTÍN-VARÉS, Amalia. *La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea (I)* [online]. Madrid: Dirección General del Catastro, 2007 [cit. 2014-08-02]. Dostupné z WWW: <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct61/61_2.pdf>
13. WOLF, Paul R., GHILANI, Charles D. *Elementary Surveying*. Upper Saddle River: Pearson Prentice Hall. 2006. ISBN 0-13-148189-4
14. VAN DER MOLEN, Paul. Land Registration and Cadastre in the Netherlands. In CLC (Ed.). *Land Registration and Cadastre in Selected European Countries: Austria, Bulgaria, Croatia, Hungary, Netherlands, Serbia*. Vienna: Center of Legal Competence, 2009, s. 165-189
15. BERNÉ VALERO, José Luis, FEMENIA RIBERA, Carmen a BENÍTEZ AGUADO, Emilio. *Catastro en España*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia. 2011. ISBN 978-84-8363-242-0
16. MORENO BUENO, Tomás. *Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002)* [online]. Madrid: Dirección General del Catastro, [cit. 2014-10-25]. Dostupné z WWW: <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct63/ct63_3.pdf>
17. BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1
18. CAMARERO-BULLÓN, Concepción. *The Cadastre in 18th century in Spain* [online]. Copenhagen: FIG, [cit. 2014-10-25]. Dostupné z WWW: <https://www.fig.net/pub/fig_2003/PS_1/PS1_1_Camarero.pdf>
19. Španělsko. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. In *Boletín Oficial del Estado*. 2004, núm. 58, p. 10137 - 10154. Dostupný také z WWW: <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rdleg1-2004.html>
20. Španělsko. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. In *Boletín Oficial del Estado*. 1889, núm. 206 [ve znění platném k 6.4.2015]. Dostupné také z WWW: <http://www.boe.es/legislacion/codigos/abrir_pdf.php?fich=034_Codigo_Civil_y_1_ley_1889_complementaria.pdf>
21. MIRANDA HITTA, Jesús S. *Law of real estate cadastre (II)* [online]. Madrid: Dirección General del Catastro, 2006 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z WWW: <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct58/17_ct_catastro58.pdf>
22. MIRANDA HITTA, Jesús S. *Law of real estate cadastre (I)* [online]. Madrid: Dirección General del Catastro, 2003 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct48/10catastroingles48.pdf>>

23. Španělsko. Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía. In *Boletín Oficial del Estado*. 1986, núm. 25, p. 4005-4006. Dostupné také z WWW:
<<http://www.boe.es/boe/dias/1986/01/29/pdfs/A04005-04006.pdf>>
24. Španělsko. Real Decreto 585/1989, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la Ley 7/1986, de 24 de enero, en materia de cartografía catastral. In *Boletín Oficial del Estado*. 1989, núm. 130, p. 16503 a 16504. Dostupné také z WWW:
<<http://www.boe.es/boe/dias/1989/06/01/pdfs/A16503-16504.pdf>>
25. Česká republika. Zákon č. 359/1992, o zeměměřických a katastrálních orgánech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 73, s. 2014-2016
26. Španělsko. Real Decreto 256/2012, de 27 de enero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. In *Boletín Oficial del Estado*. 2012, núm. 24, p. 8074-8112. Dostupné také z WWW:
<<http://www.boe.es/boe/dias/2012/01/28/pdfs/BOE-A-2012-1312.pdf>>
27. *Organigrama de la Dirección General del Catastro* [online]. Madrid: Dirección General del Catastro, 2015 [cit. 2015-01-07]. Dostupné z WWW:
<<http://www.catastro.meh.es/esp/organigrama.asp>>
28. Česká republika. Zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99, s. 2674-2693
29. *La realidad catastral en España: perspectiva del Defensor del Pueblo* [online]. Madrid: Defensor del Pueblo, 2012 [cit. 2015-01-07]. Dostupné z WWW:
<http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/La_realidad_catastral_2012.pdf>
30. Španělsko. Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. In *Boletín Oficial del Estado*. 2007, núm. 278, p. 47373-47390. Dostupné také z WWW:
<http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct62/ct62_7.pdf>
31. CAZABÓN, Xavier. *Actualización de valores catastrales* [online]. Madrid: Ecoprensa, 2013 [cit. 2014-12-26]. Dostupné z WWW:
<<http://www.eleconomista.es/firmas/noticias/4760558/04/13/Actualizacion-De-Valores-Catastrales.html>>
32. Česká republika. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 71, s. 1946-1952
33. Španělsko. Orden EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales. In *Boletín Oficial del Estado*. 2006,

- núm. 273, p. 39897-39901. Dostupné také z WWW:
<<http://www.boe.es/boe/dias/2006/11/15/pdfs/A39897-39901.pdf>>
34. Česká republika. Vyhláška 357/2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 141, s. 6446-6524
35. PEKÁREK, Milan, BLÁHOVÁ, Iveta, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. 2010. ISBN 978-80-7380-253-0
36. GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Spanish property registration law. *ELRA Annual Publication*. 2010. vol 3, s. 20-32. Dostupné také z WWW:
<<http://www.elra.eu/wp-content/uploads/file/ELRA%203%20Annual%20Publication.pdf>>
37. PROBERT, Mark. *The UK «Cadastre»* [online]. London: Ordnance Survey, 2002 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z WWW:
<<http://www.eurocadastre.org/pdf/probertingles.pdf>>
38. MANTHORPE, John a kol. *Comparative Analysis on the Cadastral Systems in the European Union – United Kingdom* [online]. Permanent committee on Cadastre of the European Union, 2004 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW:
<http://www.eurocadastre.org/pdf/john_manthorpe_comparative.pdf>
39. DIXON, Martin. *Principles of Land Law*. 4th ed. London: Cavendish Publishing. 2002. ISBN 1-85941-472-9
40. HM Land Registry. *A Short History of Land Registration in England and Wales* [online]. London: HM Land Registry, [cit. 2014-08-10]. Dostupné z WWW:
<<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20101213175739/landreg.gov.uk/assets/library/documents/bhist-lr.pdf>>
41. BEECH, Geraldine. Cartography and the State: the British Land Registry experience. *Journal of the Society of Archivists*. 1988. vol 9, no. 4, s. 190-196
42. Velká Británie. Land Registration Act 2002. In *UK Public General Acts*. 2002, ch. 9. Dostupný také z WWW:
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/pdfs/ukpga_20020009_en.pdf>
43. Velká Británie. Land Registration Rules 2003. In *UK Statutory Instruments*. 2003, No. 1417. Dostupné také z WWW:
<http://www.legislation.gov.uk/uksi/2003/1417/pdfs/uksi_20031417_en.pdf>
44. Velká Británie. Ordnance Survey Act 1841. In *UK Public General Acts*. 1841, ch. 30. Dostupný také z WWW:
<<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/4-5/30/contents>>
45. Česká republika. Zákon č. 200/1994, o zeměměřictví. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1994, částka 62, s. 2018-2025

46. *European requirements for cadastral surveyor activities* [online]. Brussels: Eurogeographics, 2008 [cit. 2015-05-02]. Dostupné z WWW: http://www.eurogeographics.org/documents/finalreportcadastralsurveyoractivitiesv1.1june2008frontpage_000.pdf
47. RUTTER, Jill. *The Strange Case of Non-Ministerial Departments* [online]. London: Institute for Government, 2013 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z WWW: <http://www.instituteforgovernment.org.uk/sites/default/files/publications/NMDs%20-%20final.pdf>
48. DBIS. *New Chief Executive appointed to Land Registry* [online]. London: Department for Business, Innovation and Skills, 2015 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z WWW: <https://www.gov.uk/government/news/new-chief-executive-appointed-to-land-registry>
49. *Costs and Payment* [online]. London: HM Land Registry, 2015 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z WWW: https://eservices.landregistry.gov.uk/www/wps/portal/!ut/p/b1/hc7NCsIwEATgR9q_NMm1HpoGwSIVtHuRHIpU2vQiPr_Wm4p2bwPfDAsKHbFzQpYE4QSa0324pNsw5zQuWe1Z2Bsiw7UX6zAWVRA6FIJGnqD7AwKt9ds-wxH0gzVViVE2zTbInhHtF3jf8bwClj9eAH9cibCr56mHSUffxqt5AFJzmDQ!/dl4/d5/L2dJQSEvUUt3QS80SmtFL1o2XzMyODQxMTQySDgzNjcwSTVGRzMxVDUzMEsz/
50. SYAL, Rajeev. *Land Registry privatisation plans abandoned by ministers* [online]. London: The Guardian, 2014 [cit. 2015-05-08]. Dostupné z WWW: <http://www.theguardian.com/politics/2014/jul/14/land-registry-privatisation-plans-abandoned-ministers>
51. REES, David W. *Wontner's guide to land registry practice*. 22nd ed. London: Sweet & Maxwell. 2009. ISBN 9780414041684
52. *Land Registry - failure to register* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW: <http://www.practicalconveyancing.co.uk/content/view/9379/0/>
53. HMLR. *Practice guide 15: overriding interests and their disclosure* [online]. London: HM Land Registry, 2014 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW: <https://www.gov.uk/government/publications/overriding-interests-and-their-disclosure/practice-guide-15-overriding-interests-and-their-disclosure>
54. HMLR. *Practice guide 40: Land Registry plans - the basis of Land Registry plans (supplement 1)* [online]. London: HM Land Registry, 2014 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW: <https://www.gov.uk/government/publications/land-registry-plans-the-basis-of-land-registry-applications/land-registry-plans-the-basis-of-land-registry-plans-practice-guide-40-supplement-1>
55. HMLR. *Practice guide 40: Guidance for preparing plans for Land Registry applications (supplement 2)* [online]. London: HM Land Registry, 2014 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW:

<<https://www.gov.uk/government/publications/preparing-plans-for-land-registry-applications/guidance-for-preparing-plans-for-land-registry-applications>>

56. HMLR. *Practice guide 40: Land Registry plans - title plan (supplement 5)* [online]. London: HM Land Registry, 2014 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.gov.uk/government/publications/land-registry-plans-title-plan/land-registry-plans-title-plan-practice-guide-40-supplement-5>>
57. HMLR. *Practice guide 40: Land Registry plans - boundary agreements and determined boundaries (supplement 4)* [online]. London: HM Land Registry, 2014 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.gov.uk/government/publications/boundary-agreements-and-determined-boundaries/practice-guide-40-land-registry-plans-supplement-4-boundary-agreements-and-determined-boundaries>>

7 Seznam příloh

- Příloha 1 – ukázka zápisu údajů v registru majetku a v registru zatížení
- Příloha 2 – formulář AP1, pro zápis změn v anglickém registru nemovitostí
- Příloha 3 – formulář DB, pro zpřesnění hranice evidované v anglickém registru nemovitostí
- Příloha 4 – formulář 903N, pro zápis změn ve španělském katastru nemovitostí

Příloha 1

HM Land Registry

Title Number : CS256672



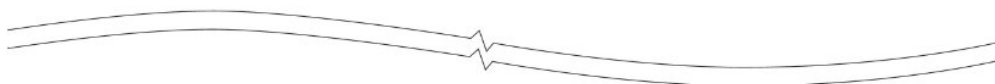
Edition Date : 7 January 2003

A: Property Register

This register describes the land and estate comprised in the title.

CORNSHIRE : MARADON

1. (16 August 1999) The **Freehold** land shown **edged with red** on the plan of the above Title filed at the Registry and being 68 North Causeway, Oldquay.
2. (16 August 1999) The land has the benefit of a right of drainage through the pipe shown by a **brown broken line** on the filed plan so far as such pipe lies outside the land in this title.
3. (22 November 2001) The land **edged and numbered in green** on the filed plan has been removed from this title and registered under the title number or numbers shown in green on the said plan.
4. (7 January 2003) The land **edged and lettered A in red** on the filed plan added to the land in this title on 7 January 2003.



C: Charges Register

This register contains any charges and other matters that affect the land.

1. (16 August 1999) A Conveyance of the land **tinted pink** on the filed plan dated 10 May 1936 made between (1) Arthur Frank Whitworth (vendor) and (2) Raymond Andrew Downey (Purchaser) contains the following covenants:-

"The Purchaser covenants with the Vendor as follows:-

(1) That no trade manufacture or business of any kind shall at any time be set up or carried on in or upon the property hereby conveyed."
2. (16 August 1999) The land **tinted blue** on the filed plan is subject to such restrictive covenants as may have been imposed thereon before 23 June 1999 and are still subsisting and capable of being enforced.
3. (16 August 1999) The land **hatched blue** on the filed plan is subject to rights of access in favour of the Environment Agency.
4. (7 January 2003) The land **tinted yellow** on the filed plan is subject to a right of pre-emption in favour of Paul Anthony Hutchinson contained in a Deed dated 13 December 2002 made between (1) Paul Anthony Hutchinson and (2) Christopher Mulchrone which will subsist until 31 December 2010.

Příloha 2

If you need more room than is provided for in a panel, and your software allows, you can expand any panel in the form. Alternatively use continuation sheet CS and attach it to this form.

Land Registry is unable to give legal advice, but you can find guidance on Land Registry applications (including our practice guides for conveyancers) at www.gov.uk/land-registry.

Conveyancer is a term used in this form. It is defined in rule 217A, Land Registration Rules 2003 and includes persons authorised under the Legal Services Act 2007 to provide reserved legal services relating to land registration and includes solicitors and licensed conveyancers.

LAND REGISTRY USE ONLY

Record of fees paid

Particulars of under/over payments

Reference number
Fees debited £

Where there is more than one local authority serving an area, enter the one to which council tax or business rates are normally paid.

Enter the title number of each title that requires an entry to be made in that register.

Place 'X' in the appropriate box.

Give a brief description of the part affected, for example 'edged red on the plan to the transfer dated'.
.....

To find out more about our fees visit www.gov.uk/government/collections/fees-land-registry-guides

Place 'X' in the appropriate box.

The fee will be charged to the account specified in panel 7.

1 Local authority serving the property:

Full postcode of property (if any):

2 Title number(s) of the property:

3 The application affects

- ☐ the whole of the title(s)
☐ part of the title(s) as shown:

4 Application, priority and fees

Applications in priority order	Price paid/Value (£)	Fees paid (£)
Total fees (£)		

Fee payment method

- ☐ cheque made payable to 'Land Registry'
☐ direct debit, under an agreement with Land Registry

List the documents lodged with this form. We only need certified copies of deeds or documents you send to us with Land Registry application forms. Once we have made a copy of the documents you send to us, they will be destroyed, this applies to both originals and certified copies

Provide the full name(s) of the person(s) applying to change the register. Where a conveyancer lodges the application, this must be the name(s) of the client(s), not the conveyancer.

Complete as appropriate where the applicant is a company. Also, for an overseas company, unless an arrangement with Land Registry exists, lodge either a certificate in Form 7 in Schedule 3 to the Land Registration Rules 2003 or a certified copy of the constitution in English or Welsh, or other evidence permitted by rule 183 of the Land Registration Rules 2003.

This panel must always be completed.

If you are paying by direct debit, this will be the account charged.

This is the address to which we will normally send requisitions. However if you insert an email address, we will use this whenever possible.

Complete this panel if you want us to notify someone else that we have completed this application.

Place 'X' in the appropriate box.

In this and panel 10, each proprietor may give up to three addresses for service, one of which must be a postal address whether or not in the UK (including the postcode, if any). The others can be any combination of a postal address, a UK DX box number or an electronic address.

5	Documents lodged with this form: <div><div></div><div></div><div></div></div>
6	The applicant: <div></div> <div><u>For UK incorporated companies/LLPs</u> Registered number of company or limited liability partnership including any prefix: <div></div> <u>For overseas companies</u> (a) Territory of incorporation: <div></div> (b) Registered number in the United Kingdom including any prefix: <div></div></div>
7	This application is sent to Land Registry by <div>Key number (if applicable) <div></div></div> <div>Name <div></div></div> <div>Address or UK DX box number: <div></div></div> <div>Email address: <div></div></div> <div>Reference <div></div></div> <div>Phone no: <div></div> Fax no: <div></div></div>
8	Third party notification Name: <div></div> <div>Address or UK DX box number: <div></div></div> <div>Email address: <div></div></div> <div>Reference: <div></div></div>
9	The address(es) for service for each proprietor of the registered estate(s) to be entered in the register is <div><input type="checkbox"/> the address of the property (where this is a single postal address)</div> <div><input type="checkbox"/> the address(es) for service from the transfer/assent</div> <div><input type="checkbox"/> (for existing proprietors who are remaining in the register) the current address(es) for service in the register</div> <div><input type="checkbox"/> the following address(es): <div></div></div>

Where a charge has an MD reference we will ignore an address given in this panel unless the charge is in favour of a United Kingdom bank and neither the charge form nor any agreement we have with the lender specifies an address for service.

For permitted addresses see note to panel 9.

Complete as appropriate where the lender is a company. Also, for an overseas company, unless an arrangement with Land Registry exists, lodge either a certificate in Form 7 in Schedule 3 to the Land Registration Rules 2003 or a certified copy of the constitution in English or Welsh, or other evidence permitted by rule 183 of the Land Registration Rules 2003.

If this statement applies (i) place 'X' in the box and (ii) enclose Form DI.

Section 27 of the Land Registration Act 2002 lists the registrable dispositions.

Rule 57 of the Land Registration Rules 2003 sets out the disclosable overriding interests that you must tell us about.

Full details of the evidence of identity that is required can be found in [Practice Guide 67](#) and in ['Completing the evidence of identity panels on forms AP1, FR1, and DS2'](#) both of which can be found on the GOV.UK website.

Place 'X' in the appropriate box.

Conveyancer is defined in rule 217A, Land Registration Rules 2003 and includes persons authorised under the Legal Services Act 2007 to provide reserved legal services relating to land registration and includes solicitors and licensed conveyancers.

10 Name and address(es) for service of the proprietor of any new charge to be entered in the register:

For UK incorporated companies/LLPs

Registered number of company or limited liability partnership including any prefix:

For overseas companies

(a) Territory of incorporation:

(b) Registered number in the United Kingdom including any prefix:

11 Disclosable overriding interests

☐ This application relates to a registrable disposition and disclosable overriding interests affect the registered estate.

12 Confirmation of identity

When registering transfers, charges, leases and other dispositions of land, or giving effect to a discharge or release of a registered charge, Land Registry relies on the steps that conveyancers take, where appropriate, to verify the identity of their clients. These checks reduce the risk of property fraud.

Where a person was not represented by a conveyancer, Land Registry requires 'evidence of identity' in respect of that person, except where the first alternative in panel 13(2) applies.

'Evidence of identity' is evidence provided in accordance with any current direction made by the Chief Land Registrar under section 100(4) of the Land Registration Act 2002 for the purpose of confirming a person's identity.

If this application is to register a transfer, lease or charge, or to give effect to a discharge in Form DS1 or a release in Form DS3 complete one of the following

☐ I am a conveyancer, and I have completed panel 13

☐ I am not a conveyancer, and I have completed panel 14

13 Where the application is sent to Land Registry by a conveyancer

(1) Details of conveyancer acting

If you are sending an application to register a transfer, lease or charge, for each party to each disposition that is to be registered state in the table below the details of the conveyancer (if any) who represented them.

Where a party is not represented by a conveyancer you must also complete (2) below.

Place 'X' in the box in the second column if the person or firm who is sending the application to Land Registry represented that party in the transaction. Otherwise complete the details in the third column. If the party is not represented insert 'none' in the third column.

Name of transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender		Conveyancer's name, address and reference
	<input type="checkbox"/>	Reference:
	<input type="checkbox"/>	Reference:
	<input type="checkbox"/>	Reference:

If you are sending an application to give effect to a discharge in Form DS1 or release in Form DS3 for each lender, state in the table below the details of the conveyancer (if any) who represented them.

Where a lender is not represented by a conveyancer you must also complete (2) below.

Place 'X' in the box in the second column if the person or firm who is sending the application to Land Registry represented that party in the transaction. Otherwise complete the details in the third column. If the party is not represented insert 'none' in the third column.

Name of lender		Conveyancer's name, address and reference
	<input type="checkbox"/>	Reference:
	<input type="checkbox"/>	Reference:

Place 'X' in the appropriate box(es).

Insert the name of each unrepresented transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender for whom you give this confirmation.

Evidence of identity is defined in panel 12. Full details of the evidence of identity that is required can be found in [Practice Guide 67](#) available on the [GOV.UK](#) website.

If the party is not represented insert 'none' in the second column.

(2) Evidence of identity

Where any transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender listed in (1) was not represented by a conveyancer

☐ I confirm that I am satisfied that sufficient steps have been taken to verify the identity of

and that they are the registered proprietor or have the right to be registered as the registered proprietor

☐ I enclose evidence of identity in respect of each unrepresented transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender for whom I have not provided the confirmation above

14 Where the application is sent to Land Registry by someone who is not a conveyancer

(1) Details of conveyancer acting

If you are sending an application to register a transfer, lease or charge (ie a mortgage), for each party to each disposition that is to be registered, state in the table below the details of the conveyancer (if any) who represented them.

You must also complete (2) below.

Name of transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender	Conveyancer's name, address and reference
	<div></div> <div>Reference:</div> <div></div>
	<div></div> <div>Reference:</div> <div></div>
	<div></div> <div>Reference:</div> <div></div>

If the party is not represented insert 'none' in the second column.

Place 'X' in the appropriate box(es).

Evidence of identity is defined in panel 12. Full details of the evidence of identity that is required can be found in ['Completing the evidence of identity panels on forms AP1, FR1, and DS2'](#) available on the [GOV.UK website](#).

If a conveyancer is acting for the applicant, that conveyancer must sign.

If no conveyancer is acting, the applicant (and if the applicant is more than one person then each of them) must sign.

If you are sending an application to give effect to a discharge in Form DS1 or release in Form DS3, for each lender state in the table below the details of the conveyancer (if any) who represented them.

You must also complete (2) below.

Name of lender	Conveyancer's name, address and reference
	<div>Reference:</div>
	<div>Reference:</div>

(2) Evidence of identity

- ☐ for each applicant named in panel 6 is enclosed
- ☐ for each unrepresented transferor, landlord, transferee, tenant, borrower or lender listed in (1) is enclosed

15

Signature of conveyancer:

Date:

OR

Signature of applicant:

Date:

WARNING

If you dishonestly enter information or make a statement that you know is, or might be, untrue or misleading, and intend by doing so to make a gain for yourself or another person, or to cause loss or the risk of loss to another person, you may commit the offence of fraud under section 1 of the Fraud Act 2006, the maximum penalty for which is 10 years' imprisonment or an unlimited fine, or both.

Failure to complete this form with proper care may result in a loss of protection under the Land Registration Act 2002 if, as a result, a mistake is made in the register.

Under section 66 of the Land Registration Act 2002 most documents (including this form) kept by the registrar relating to an application to the registrar or referred to in the register are open to public inspection and copying. If you believe a document contains prejudicial information, you may apply for that part of the document to be made exempt using Form EX1, under rule 136 of the Land Registration Rules 2003.

Příloha 3

Land Registry

Application to determine the exact line of a boundary

DB

If you need more room than is provided for in a panel, and your software allows, you can expand any panel in the form. Alternatively use continuation sheet CS and attach it to this form.

Land Registry is unable to give legal advice, but you can find guidance on Land Registry applications (including our practice guides for conveyancers) at www.gov.uk/land-registry.

Conveyancer is a term used in this form. It is defined in rule 217A, Land Registration Rules 2003 and includes persons authorised under the Legal Services Act 2007 to provide reserved legal services relating to land registration and includes solicitors and licensed conveyancers.

LAND REGISTRY USE ONLY

Record of fees paid

Particulars of under/over payments

Reference number
Fees debited £

Where there is more than one local authority serving an area, enter the one to which council tax or business rates are normally paid.

Insert address including postcode (if any) or other description of the property, for example 'land adjoining 2 Acacia Avenue'.

To find out more about our fees visit www.gov.uk/government/collections/fees-land-registry-guides

Place 'X' in the appropriate box.

The fee will be charged to the account specified in panel 7.

Place 'X' in the appropriate box.

The plan must show sufficient surrounding physical features to allow the general position of the boundary to be drawn on the Ordnance Survey map.

List the documents lodged with this form. We only need certified copies of deeds or documents you send to us with Land Registry application forms. Once we have made a copy of the documents you send to us, they will be destroyed, this applies to both originals and certified copies.

1 Local authority serving the property:

2 Title number(s) of the property:

Title number(s) of affected adjoining property:

3 Property:

4 Application and fee

Application

Fee paid (£)

Determination of the exact line of a boundary

Fee payment method

☐ cheque made payable to 'Land Registry'

☐ direct debit, under an agreement with Land Registry

5 Documents lodged with this form

☐ A plan identifying the exact line of the boundary

☐ A plan and a verbal description (on the plan) identifying the exact line of the boundary

The following documents are lodged as evidence relied on to establish the exact line of the boundary:

Provide the full name(s) of the person(s) making the application to determine the line of the boundary. Where a conveyancer lodges the application, this must be the name(s) of the client(s), not the conveyancer.

If there is more than one person entered in the register as the proprietor, all must join in the application.

This panel must always be completed.

If you are paying by direct debit, this will be the account charged.

This is the address to which we will normally send requisitions. However if you insert an email address, we will use this whenever possible.

You do not need to supply details of owners (whether freehold or leasehold) whose title is registered.

6	The applicant: <div></div>		
7	This application is sent to Land Registry by <div>Key number (if applicable): <div></div></div> <div>Name: <div></div></div> <div>Address or UK DX box number: <div></div></div> <div>Email address: <div></div></div> <div>Reference: <div></div></div> <div>Phone no: <div></div> Fax no: <div></div></div>		
8	Name(s) and address(es) of those with an interest in yours or the adjoining property, to the best of your knowledge		
	Property	Freehold owner(s)	Leasehold owner(s) (if any)
	Your property	<div></div>	<div></div>
	Neighbouring property adjoining the property which is the subject of your application	<div></div>	<div></div>

All adjoining owner(s) should complete and sign this statement.

9	<p>Where the application is being made with the agreement of adjoining owner(s)</p> <p>I/We: <input style="width: 400px;" type="text"/> (full name(s) in block capitals) as owners of: <input style="width: 400px;" type="text"/> (title number or address of property) agree that the accompanying plan/plan and verbal description signed by me/us shows the exact line of the boundary and I/we consent to this application</p> <p>Signed:</p> <p>Signed:</p> <p>Date: <input style="width: 150px;" type="text"/></p>
10	<p>Signature of applicant or their conveyancer:</p> <p>Date: <input style="width: 150px;" type="text"/></p>

If a conveyancer is acting for the applicant, that conveyancer must sign. If no conveyancer is acting, the applicant (and if more than one person then each of them) must sign.

WARNING

If you dishonestly enter information or make a statement that you know is, or might be, untrue or misleading, and intend by doing so to make a gain for yourself or another person, or to cause loss or the risk of loss to another person, you may commit the offence of fraud under section 1 of the Fraud Act 2006, the maximum penalty for which is 10 years' imprisonment or an unlimited fine, or both.

Failure to complete this form with proper care may result in a loss of protection under the Land Registration Act 2002 if, as a result, a mistake is made in the register.

Under section 66 of the Land Registration Act 2002 most documents (including this form) kept by the registrar relating to an application to the registrar or referred to in the register are open to public inspection and copying. If you believe a document contains prejudicial information, you may apply for that part of the document to be made exempt using Form EX1, under rule 136 of the Land Registration Rules 2003.

Příloha 4

Declaración Catastral

Agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles

MODELO

903N

(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____
MUNICIPIO DE _____

A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)

☐ Agregación / agrupación

☐ Segregación / división

☐ División horizontal

Podrán declararse simultáneamente en este modelo las adquisiciones de la propiedad relacionadas con las alteraciones anteriores. En tal caso, marque la siguiente casilla.

☐ Modificación en la titularidad

B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES

Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble originario (el existente antes de la alteración declarada). Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble originario, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.

CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

☐ URBANO

☐ RÚSTICO

☐ DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

(2) REFERENCIA CATASTRAL

(3) NÚCLEO URBANO

VÍA PÚBLICA

NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO

BLOQUE

ESCALERA

PLANTA

PUERTA

POLÍGONO (sólo para inmuebles rústicos)

PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)

PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)

Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase resultantes (los existentes después de la alteración o alteraciones declaradas).

N° de inmuebles urbanos

N° de inmuebles rústicos

N° de inmuebles de características especiales

C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE

Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla ☐

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

N.I.F.

VÍA PÚBLICA

NÚMERO

BLOQUE

ESCALERA

PLANTA

PUERTA

TELÉFONO

(3) NÚCLEO URBANO

MUNICIPIO

PROVINCIA

CÓDIGO POSTAL

(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.

(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.

(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.

EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

FIRMA DEL DECLARANTE

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.

EN _____ A _____ DE _____ DE _____

EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN